

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2016-008 Février 2017

Office public de l'Habitat Habitat Marseille Provence (HMP)

Marseille (13)

Rapport définitif de contrôle n°2016-008 Février 2017

Office public de l'Habitat

Habitat Marseille Provence (HMP)

Marseille (13)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-008

OPH HABITAT MARSEILLE PROVENCE (HMP) – 13

Président : M. Patrick Padovani

Directeur général : M. Jean-Luc Ivaldi

Adresse : 25 avenue de Frais-Vallon 13388 Marseille cedex 13

Au 31 décembre 2015	nombre de logements familiaux gérés :	14 065
	nombre de logements familiaux en propriété :	14 658
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	170

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				(2)
Logements vacants (<i>hors vacance technique</i>)	2,2 %	2,3 %	3,1 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (<i>hors vacance technique</i>)	1,3 %	1,2 %	1,6 %	
Taux de rotation annuel (<i>hors mises en service</i>)	4,6 %	7,5 %	9,6 %	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	- 0,8 %			
Age moyen du parc (<i>en années</i>)	47		40	(4)
Populations logées				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds PLUS	34,6 %	21,1 %	19,3 %	
< 60 % des plafonds PLUS	70,0 %	59,9 %	59,9 %	
> 100% des plafonds PLUS	8,5 %	11,4 %	10,4 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	58,9 %	52,9 %	50,6 %	
Familles monoparentales	23,4 %	21,4 %	20,0 %	
Personnes isolées	32,3 %	31,8 %	37,4 %	(2)
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² surface habitable)	5,2	5,5	5,5	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	17,4		13,9 %	(3)
Structure financière et rentabilité				(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (<i>mois de dépenses</i>)	6,7	NC	NC	
Fonds de roulement net global (<i>mois de dépenses</i>)	14,2	NC	3,7	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	27,2 %	NC	11,8 %	

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1^{er} janvier 2015 (tout OLS)

(3) Bolero 2013 : ensemble des OPH

(4) Fédération des OPH

- Points forts :**
- Stabilité de l'organisation, des équipes et de l'encadrement de l'office
 - Rôle social avéré
 - Implication des personnels de terrain dans la gestion des groupes dans des conditions parfois difficiles
- Points faibles :**
- Gouvernance financière à développer
 - Parc vieillissant nécessitant des travaux de réhabilitation
 - Taux de vacance globale important
 - Niveau important des impayés
 - Fonctionnement de la CAL et des procédures d'attribution à améliorer
 - Diagnostics de performance énergétique non réalisés sur l'ensemble du parc
 - Incapacité financière de la société à proposer de l'offre nouvelle (*hors reconstitution*)
 - Procédures internes et modes opératoires comptables à mettre en œuvre ou à améliorer
 - Niveau de risque lié aux emprunts structurés très important à réduire
 - Charges de personnel élevées
 - Dégradation préoccupante de la situation financière dans les prochaines années
 - Engagements au regard du plan de consolidation CGLLS 2010-2015 non pleinement tenus
- Irrégularités :**
- Monétisation du compte épargne-temps irrégulière pour le DG et les salariés de droit public
 - Contrat de prestation de services passé sans mise en concurrence préalable
 - Récupération des charges relatives aux gardiens non conforme au décret 82-955 du 9 novembre 1982 modifié
 - Dépassements des plafonds de loyers pour deux groupes dus à des facturations de surfaces supérieures à celles figurant dans la convention APL
 - Neuf dossiers d'attribution irréguliers identifiés et dossiers techniques non joints aux baux de location
 - Déficit des effectifs minima réglementaires affectés au gardiennage et à la surveillance de quinze groupes

Précédent rapport de contrôle : 2009-089 (*novembre 2010*)

Contrôle effectué du 24 février 2016 au 6 septembre 2016

Diffusion du rapport définitif : Février 2017

RAPPORT DE CONTROLE N° 2016-008

OPH HABITAT MARSEILLE PROVENCE (HMP) – 13

SOMMAIRE

Synthèse	5
1. Préambule.....	6
2. Présentation générale de l'organisme dans son contexte	6
2.1 Contexte socio-économique.....	6
2.2 Gouvernance et management.....	7
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	8
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management.....	9
2.2.3 Commande publique	10
2.2.4 Gouvernance financière	11
2.3 Conclusion.....	11
3. Patrimoine	12
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	12
3.1.1 Description et localisation du parc.....	12
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation	13
3.2 Accessibilité économique du parc.....	13
3.2.1 Loyers	13
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	15
3.2.3 Charges locatives.....	16
3.3 Conclusion.....	16
4. Politique sociale et gestion locative.....	17
4.1 Caractéristiques des populations logées	17
4.2 Accès au logement.....	17
4.2.1 Connaissance de la demande.....	17
4.2.2 Gestion des contingents.....	17
4.2.3 Politique d'occupation du parc de l'organisme	18
4.2.4 Gestion des attributions	19
4.3 Qualité du service rendu aux locataires.....	20
4.3.1 La gestion de proximité	20
4.3.2 Gardiennage et surveillance.....	21

4.3.3	Concertation locative.....	21
4.4	Traitement des impayés	21
4.5	Conclusion	22
5.	Stratégie patrimoniale.....	23
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	23
5.2	Évolution du patrimoine.....	23
5.3	Rénovation urbaine	24
5.4	Exercice de la fonction maîtrise d’ouvrage	24
5.5	Ventes de patrimoine à l’unité.....	24
5.6	Maintenance et exploitation du parc	26
5.6.1	Entretien du patrimoine	26
5.6.2	Exploitation du patrimoine.....	27
5.7	Conclusion	28
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	28
6.1	Tenue de la comptabilité	28
6.2	Analyse financière	29
6.2.1	Analyse de l’exploitation	29
6.2.2	Résultats comptables.....	32
6.2.3	Structure financière	33
6.2.4	Variations du FRNG	34
6.3	Analyse prévisionnelle et plan de consolidation CGLLS	34
6.3.1	Analyse prévisionnelle.....	34
6.3.2	Plan de consolidation CGLLS.....	35
6.4	Conclusion	36
7.	Annexes.....	37
7.1	Informations générales.....	37
7.2	Organigramme général simplifié de l’organisme.....	38
7.3	Charges récupérables	39
7.4	Tableau des sanctions concernant les infractions aux règles d’attribution de logements.....	40
7.5	Liste des groupes sur la commune de Marseille dont les effectifs affectés au gardiennage et à la surveillance sont insuffisants	41
7.6	Programme de la visite de patrimoine	42
7.7	Analyse financière	43
7.8	Hypothèses et résultats de l’analyse prévisionnelle.....	46
7.9	Sigles utilisés.....	47

SYNTHESE

Avec 14 658 logements au 31 décembre 2015, l'OPH Habitat Marseille Provence (HMP), est l'un des principaux bailleurs sociaux de la ville de Marseille, sa collectivité territoriale de rattachement. Au vu des populations logées, l'organisme joue un rôle social important sur ce territoire. Confronté à d'importantes difficultés, HMP est soumis à un plan de consolidation CGLLS depuis 2006. Sa stratégie patrimoniale est entièrement centrée sur la réhabilitation de son parc (*près de 11 000 logements concernés sur la période 2011-2015*). Au moment du contrôle, l'organisme est encore impliqué dans sept projets de rénovation urbaine, dans un programme de désamiantage et il est en passe d'être inscrit au nouveau programme national de renouvellement urbain pour les groupes « Frais Vallon » et « Petit Séminaire » (*environ 1 500 logements*). Entre 2011 et 2015, les mises en service n'ayant pas compensé les démolitions et les ventes de patrimoine nécessaires afin de disposer de fonds pour mener les réhabilitations et rénovations précitées, le nombre de logements d'HMP a baissé de 4,5 %. L'organisme doit déployer des efforts accrus concernant le respect des délais des opérations de réhabilitation pour réduire la vacance globale. Malgré l'état de certains ensembles particulièrement délicats à gérer, le patrimoine apparaît comme globalement entretenu. HMP doit se mettre en conformité avec la réglementation relative à l'amiante, à la lutte contre le saturnisme et veiller à réaliser les diagnostics performances énergétiques manquants.

Les effectifs d'HMP et son organisation sont quasiment inchangés depuis le dernier contrôle de la Millos. Les agents de proximité sont impliqués mais le niveau de présence de gardiens et la récupération des charges les concernant auprès des locataires ne respectent pas la réglementation en vigueur.

Le conseil d'administration d'HMP doit être plus impliqué dans la gouvernance financière et mieux informé en ce qui concerne la commande publique. Cette dernière devra faire l'objet d'améliorations permettant d'en tracer correctement tous les éléments. Le fonctionnement de la commission d'attribution des logements et ses rapports d'activité au conseil d'administration sont à améliorer.

L'organisme doit veiller à ce que les baux soient systématiquement accompagnés des annexes obligatoires et, pour les logements concernés, procéder à la régularisation des surfaces quittancées supérieures à celles indiquées dans les conventions de financement. Progressivement calés aux maximums autorisés, les loyers restent attractifs mais font l'objet d'impayés trop importants.

La structure financière d'HMP reste préoccupante et devrait se dégrader avec la résorption du retard pris dans la réalisation des programmes de rénovation. Dans ce contexte, il est nécessaire que l'organisme s'efforce de réduire ses coûts de gestion afin d'être en capacité de dégager les marges de manœuvre qui lui permettront de conduire ses diverses opérations d'investissement dans les meilleures conditions possibles.

Le Directeur Général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'OPH Marseille Habitat Provence (HMP) en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation: « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...).

Le précédent rapport de contrôle (n° 2009-089 de janvier 2011) rappelait le rôle social avéré d'HMP qui hébergeait une population aux revenus modestes dans un contexte de forte tension sur le logement. Toutefois, il notait que malgré les projets ANRU et le plan de consolidation CGLLS 2006-2011, le retard d'entretien persistant d'une partie du parc n'était pas résorbé et il pointait la faiblesse récurrente de l'activité de maîtrise d'ouvrage. Etaient également attendus l'amélioration de l'organisation fonctionnelle et du pilotage des opérations ainsi que le renforcement des contrôles internes et de gestion. L'office devait en outre réduire la vacance et mieux maîtriser ses dépenses afin de permettre de meilleures performances d'exploitation. Le fonctionnement de la commission d'attribution des logements était à améliorer. L'office devait s'attacher à régler des irrégularités relatives à certaines prestations commandées sans publicité ni mise en concurrence et aux ventes de logements aux locataires qui ne respectaient pas les prix maximum autorisés réglementaires.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

L'OPH Habitat Marseille Provence exerce principalement son activité sur le territoire de la ville de Marseille (98% du parc), qui est également sa collectivité de rattachement.

Le département des Bouches-du-Rhône est un territoire contrasté, que ce soit au plan géographique, économique ou social, accueillant plus de 1 984 784 habitants en 2012¹, soit 40 % de la population de la région PACA. Il se caractérise notamment par de fortes difficultés sociales liées à un taux de chômage important (15,2 % dans le département contre 12,7 % en France métropolitaine en 2012) et à des difficultés grandissantes d'accès au logement accrues par une pénurie foncière avérée. L'unité urbaine de Marseille - Aix-en-Provence regroupait, en 2012, 1 565 879 habitants, soit 79 % de la population départementale, sur un territoire représentant à peine 55 % de la surface départementale.

Le parc de logements sur l'ex communauté urbaine de Marseille Provence Métropole (MPM) est constitué pour plus des trois quarts de logements collectifs. 52,5 % de ce parc est à caractère locatif et 15,6 % relève du locatif social. Le bilan du PLH de MPM, réalisé sur la période 2006-2010, a fait le constat de la rareté de l'offre de logements dans un contexte de forte pression foncière sur les espaces disponibles. Les prix des

¹ Source : Insee

logements privés, qui n'ont cessé d'augmenter, sont de moins en moins en adéquation avec le niveau des revenus des habitants de la métropole.

La pression de la demande reste importante en matière de logement social. La typologie des ménages² et la précarité des revenus³ conduisent à dénombrier près de 39 000 demandeurs de logements sociaux⁴ dans la communauté urbaine de MPM en 2015 (*72 000 environ pour les Bouches-du-Rhône*).

Les difficultés relevées à l'échelle du département et de la communauté urbaine se retrouvent de façon encore plus prégnante à l'échelle de la ville de Marseille, avec des taux supérieurs⁵ de chômage (18,4 %) et de pauvreté (25,1 %). La ville accueille près de la moitié des logements sociaux conventionnés du département des Bouches-du-Rhône et le quart de l'ensemble de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Habitat Marseille Provence est l'un des principaux bailleurs sociaux sur la ville de Marseille. Son patrimoine s'établissait au 31 décembre 2015 à 14 658 logements familiaux implantés sur onze communes. L'organisme possède également 141 locaux commerciaux ou assimilés, 2 177 garages ainsi que quatre foyers gérés par des tiers représentant 170 équivalents logements.

L'office est propriétaire de 20,8 % des logements conventionnés de Marseille et de 10,3 % des logements conventionnés des Bouches-du-Rhône. 60 % de son parc est localisé dans les 13^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème} arrondissements de Marseille qui concentrent déjà près de 47 % des logements sociaux de la ville. L'office est directement impliqué dans sept projets de rénovation urbaine et bénéficie d'un plan de consolidation CGLLS depuis 2006.

Son patrimoine a diminué de 4,5 % depuis le 1^{er} janvier 2010 (*cf. tableau § 5.2*) sous l'effet de la vente de 686 logements (*dont 571 vendus en bloc à d'autres organismes*). Sur cette même période, les constructions neuves ont uniquement permis de compenser les démolitions liées aux opérations de rénovation urbaine.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

À partir de 1912, la loi a permis aux collectivités locales de financer des logements sociaux grâce à la création d'offices publics communaux et départementaux d'habitations bon marché (*HBM*). En 1919, Marseille s'est dotée d'un office HBM qui a livré sa première réalisation en 1922 à Saint-Gabriel (*14^{ème} arrondissement*).

Le conseil d'administration du 22 mai 2007 a acté la transformation de l'OPAC en OPH, sans changement de dénomination commerciale, conformément à l'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007 portant création des offices publics de l'habitat. L'office est rattaché à la commune de Marseille. Son siège social est localisé au 25, avenue de Frais Vallon à Marseille (*13^{ème} arrondissement*). Il est présidé depuis le 26 février 2008 par M. Patrick Padovani, adjoint au maire de Marseille.

² Source Insee 2012 : 38,1 % des ménages sont composés d'une personne seule (*phénomène notamment lié au vieillissement de la population ou à la décohabitation des jeunes de moins de 25 ans*) et 12,3 % de familles monoparentales ;

³ En 2012, le taux de pauvreté est de 22,4 % dans la communauté urbaine MPM contre un taux de 18,1 % dans le département et 14,3 % en France métropolitaine ;

⁴ Source SNE au 31 décembre 2015 ;

⁵ Source INSEE 2012 ;

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

2.2.1.1 Le conseil d'administration

Le conseil d'administration (CA) est composé de 23 membres dont huit élus de la commune et quatre représentants des locataires. Il se réunit en moyenne cinq fois par an avec un taux de présence moyen des administrateurs de 78 % (*dont 18 % représentés*). Les procès-verbaux des séances du CA font l'objet de comptes rendus écrits, retraçant la teneur des débats. Leur lecture montre l'implication des administrateurs dans la prise des décisions concernant l'office. Un manque d'information a cependant été relevé concernant la gouvernance financière de la société (*cf. § 2.2.4*). Sur la période contrôlée, un rapport d'activité annuel très synthétique a été établi et présenté chaque fois au CA.

Le plan stratégique du patrimoine (*PSP 2011-2020*) de l'OPH a été approuvé par le CA du 23 avril 2010 et la convention d'utilité sociale (*CUS*) par le CA le 22 octobre 2010. Elle a été signée le 30 juin 2011, après précisions et compléments apportés suite aux demandes des services du préfet. Un nouveau PSP 2013-2022 intégrant quelques ajustements a été approuvé lors du CA du 6 juin 2013.

2.2.1.2 Le cadre contractuel du directeur général de l'office

En qualité d'agents contractuels de droit public, les directeurs généraux (*DG*) d'OPH sont soumis aux dispositions générales du droit public prévues par le décret n° 88-145 du 15 février 1988 relatif aux agents non titulaires de la fonction publique territoriale et aux dispositions du CCH relatives au statut des DG d'OPH. Ils sont également soumis aux dispositions du décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009, codifié sous les articles R. 421-19 et suivants du CCH. L'article R. 421-20 prévoit que la rémunération annuelle brute du directeur général comporte une part forfaitaire et éventuellement une part variable. Cette rémunération est exclusive de tous avantages annexes, en espèces ou en nature, autres que ceux mentionnés dans l'article R. 421-20-1 du CCH.

2.2.1.3 Situation contractuelle du directeur général

Le directeur général et des agents de l'office ont bénéficié d'une monétisation des journées épargnées sur leur compte épargne temps ne correspondant pas aux modalités applicables à leur situation d'agent public (*non conforme au décret du 26 août 2004 modifié relatif au compte épargne-temps dans la fonction publique territoriale*). Le calcul présidant au versement de l'indemnité compensatrice des journées épargnées sur le compte épargne temps (*CET*) s'est appuyé sur les termes de l'accord d'entreprise conclu au sein de l'OPH le 28 juin 2002 et aboutit pour le DG à la somme de 15 928,07 €, correspondant à 32 jours de congés épargnés et rémunérés en 2014 et 2015 sur la base du coût journalier du dernier salaire. Or, compte tenu du statut d'agent public attaché au contrat de travail d'un directeur d'OPH, seules les

dispositions du décret du 26 août 2004 relatif au compte épargne-temps dans la fonction publique territoriale sont applicables dans la situation du DG. Ce décret contient des règles spécifiques en terme de nombre de jours indemnissables (*à partir du 21^{ème} jour épargné jusqu'au 60^{ème}*) et de montant forfaitaire par jour épargné (*125 € par jour pour un agent de catégorie A*), qui plafonnent donc à 4 000 € l'indemnisation de ces 32 jours. De ce fait, l'intéressé a indûment perçu au total sur la période 2014-2015. Cette erreur a également été constatée sur la même période pour 19 salariés de droit public de l'OPH pour un montant total de 15 636,47 €. Suite au contrôle, l'office a informé les salariés qu'il doit procéder au recouvrement des sommes indûment perçues et mettre également l'accord d'entreprise en conformité avec la réglementation. Concernant le cas particulier du DG, dans sa réponse, l'office conteste l'application de ces dispositions du fait de son statut particulier. L'Agence maintient que le décret du 2 août 2004 modifié s'applique au DG, qui a un contrat de droit public (*cf. § 2.2.1.2*), ce qui nécessite que le CET du DG soit régularisé et le montant total indûment versé récupéré

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

Depuis le dernier contrôle de 2009, l'effectif en personnel de l'office est resté stable à 334 (*valeur au 31 décembre 2015*) malgré une diminution du nombre de logements gérés sur la même période (-4,5 %). Avec un ratio de 21,6 personnes pour 1 000 logements, l'effectif de l'OPH est ainsi légèrement supérieur à la médiane nationale constatée⁶ en 2014 de 20,4 personnes pour 1 000 logements. Environ 120 salariés sont affectés à des tâches de gardiennage et d'entretien, soit 36 % du personnel. À ceux-ci s'ajoutent 23 ouvriers rattachés à la régie (*entretien des chaudières à gaz, des systèmes de chauffage et des menuiseries*). Le dernier bilan social communiqué (*2014*) indique que 73,4 % sont des salariés de droit privé et 26,6 % des agents de la fonction publique territoriale. L'effectif est composé à 63 % d'hommes et 37 % de femmes. 59,3 % des employés ont plus de 45 ans. Les cadres représentent 21,5 % des salariés de l'OPH (*17 % pour la médiane des OPH en 2014*). En 2014, le taux d'absentéisme de 22,8 jours d'absence par personne⁷ se situe juste en-dessous de la moyenne constatée pour les OPH (*23,1 jours*).

Bien qu'annoncé à 35 heures par semaine, le nombre d'heures annuel théorique effectué par les agents et personnels d'encadrement est en réalité de 1 545 heures par an. Le temps travaillé est donc inférieur de près de 4 % à la durée légale du travail (*1 607 heures par an*). Cet accord d'entreprise favorable pour le personnel est à rapprocher des dépenses de fonctionnement élevées (*cf. § 6.2.1.2*). Dans sa réponse, l'organisme confirme cette situation mais n'envisage pas de la modifier pour réduire les coûts de fonctionnement.

L'organisation de l'office qui n'a pas évolué depuis le précédent contrôle, s'appuie sur cinq directions et un service (*cf. annexe 7.2*) :

- Direction de la maîtrise d'ouvrage ;
- Direction financière et comptable ;
- Direction juridique ;
- Direction de l'exploitation et de la proximité ;
- Direction des ressources humaines ;
- Service de l'accueil et de la demande de logement

La direction de l'exploitation et de la proximité encadre en particulier les trois agences (*Est, Littoral et Sud*), la régie et la direction des systèmes d'information.

Les délégations de pouvoir et de signature font l'objet de validations régulières en conseil d'administration (*dernière modification en juin et novembre 2015*).

⁶ Source DIS 2014

⁷ 7760 jours d'absence rapportés à un effectif moyen mensuel de 341 personnes en 2014

2.2.3 Commande publique

L'office est soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005, conformément à l'article L. 421-26 du CCH pris en application de l'article 132 de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011.

Une commission d'appel d'offres (CAO) a été constituée. Elle est composée de quatre administrateurs titulaires (*avec quatre suppléants*) et du directeur général qui en assure la présidence. La CAO a été renouvelée lors du conseil d'administration du 15 septembre 2014. La CAO est consultée sur tous les marchés dont les montants sont supérieurs à 30 000 € (*MAPA1*) et pour les avenants de plus de 5 %.

Un guide interne de passation des marchés a été établi sous l'égide du service des marchés (*composé de 3 agents et rattaché à la direction juridique*) qui est chargé du suivi et du contrôle de l'ensemble des marchés de plus de 3 000 €. Les procédures ont fait l'objet de mises à jour régulières et n'appellent pas d'observation majeure. Des améliorations seraient cependant souhaitables sur plusieurs points :

- formalisation de l'ouverture des plis par le service des marchés avec la signature d'un procès-verbal ;
- amélioration de l'archivage des dossiers et plus précisément des mesures de publicité et des avis d'attribution (*justificatifs absents dans plusieurs dossiers contrôlés, cf. article 108 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016*) ;
- adaptation des rapports de présentation des marchés à la nouvelle réglementation (*article 105 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016*) ;
- enrichissement du rapport annuel présenté au conseil d'administration avec pour chaque marché formalisé le montant initial du contrat, le montant total des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté. (*cf. modalités définies à l'article R. 433-6 du CCH pour les organismes privés d'HLM et les SEM et à l'article 50 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 abrogé*).

Le nouveau guide de la commande publique qui est actuellement en préparation afin d'intégrer les évolutions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 doit prendre en considération ces modifications ou précisions.

Le contrôle d'un échantillon d'une quinzaine de marchés passés par l'organisme a fait apparaître des dysfonctionnements et des irrégularités dans deux contrats :

Les modalités de mise en concurrence et la durée d'une convention de prestations de service sont empreintes d'irrégularités (*non conforme aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et à son décret d'application*). La convention signée le 14 avril 2009 avec la société chargée de l'audit et de l'instruction des demandes d'exonération de TFPB (*avenant du 3 septembre 2010*) a été passée après une simple consultation non formalisée. Elle ne prévoit pas de limitation de durée. Sur la période 2010-2015, les montants payés à la société s'élèvent à 321 821 €. L'office n'a donc pas respecté la réglementation applicable qui aurait nécessité de lancer un appel d'offres avec procédure formalisée et de soumettre l'analyse des candidatures et des offres à la CAO. Ce contrat devrait être dénoncé, d'autant plus que la nécessité de sous-traiter ces prestations n'est pas démontrée (*cf. § 6.2.1.2*). Dans sa réponse, l'organisme prend acte de la nécessité de passer un appel d'offres avec procédure formalisée et indique également que cette convention a pris fin.

Le délai de mise en concurrence de 14 jours accordé aux entreprises pour soumissionner à un marché de prestations de conseil en gestion d'emplacements accueillant des équipements de télécommunication est inférieur au délai prévu par la procédure interne. Pour le marché de prestation de conseil signé le 2 juin 2014 pour un montant maximal de 189 k€ HT (*MAPA1*), la publicité a été envoyée le 3 avril 2014 et la remise des plis a été fixée par l'organisme au 17 avril 2014. Le délai de 14 jours accordé aux sociétés pour

répondre à l'appel d'offre est inférieur au délai recommandé de 21 jours dans la procédure interne et ne peut être considéré comme « raisonnable ». Il en a résulté la réception d'une offre unique de la société titulaire du précédent contrat à qui le marché a été attribué. Dans sa réponse, l'organisme confirme son choix de 14 jours en indiquant que ce délai a été apprécié par le service acheteur et validé par le service des marchés.

2.2.4 Gouvernance financière

Le CA valide une fois par an les comptes de l'exercice écoulé, vote le budget de l'année à venir et décide de l'affectation des fonds propres sur la base des plans de financement définitifs des opérations.

Concernant la dette financière, quatre emprunts structurés ont été souscrits en 2007 pour un montant global d'environ 21 M€. Le CA a validé en décembre 2004 toutes opérations visant à sécuriser la dette contre les hausses de taux d'intérêts ; il a prolongé cette démarche par une décision en mars 2006. Après la souscription des emprunts précités en 2007, les PV de CA montrent que ce dernier n'a reçu aucune information sur la période 2008-2010. En mars 2011, il a été consulté et a validé le réaménagement d'un des emprunts concernés (*emprunt DEXIA de 3,9 M€ indexé sur la parité euro/franc suisse*). Cette décision a été renouvelée en juin 2012. Enfin, en juin 2013 et mars 2014, le CA a eu connaissance de l'assignation auprès du tribunal de commerce portant sur l'emprunt précité. L'encours global des emprunts structurés représente 9,3 % de la dette totale à fin 2014. Il n'a jamais été présenté au CA une comparaison entre la charge d'intérêts de ces emprunts (*prévus pour sécuriser la dette contre les hausses de taux*) et celle qui serait effective en cas de recours à des emprunts classiques, assis sur l'évolution du livret A. À titre d'illustration sur la durée totale des emprunts, il ressortirait un différentiel de 13,2 M€ en défaveur d'HMP (*simulation effectuée par la direction financière et comptable*).

Le CA a validé, lors de deux années consécutives, en juin 2013 et en mai 2014, une hausse de la prime d'intéressement pour l'ensemble des salariés de 4 à 6 % de la rémunération annuelle brute, soit une augmentation de 50 % alors que la santé financière de l'office est préoccupante et qu'il se trouve en plan de consolidation CGLLS (*cf. § 6.2*).

Parmi les engagements d'HMP dans le cadre du plan de consolidation CGLLS, un rapport de suivi validé par le CA sur l'exécution des mesures prévues doit être transmis à la CGLLS et au préfet des Bouches-du-Rhône chaque année avant le 1^{er} juillet. Les quatre rapports sur la période 2011-2014 ont été transmis bien après cette date⁸.

2.3 CONCLUSION

L'OPH HMP est un des principaux bailleurs sociaux sur la ville de Marseille (*collectivité territoriale de rattachement*). Ses effectifs et son organisation sont quasiment inchangés depuis le dernier contrôle de la Miilos. Son conseil d'administration doit être plus impliqué dans la gouvernance financière. Les procédures d'achats devront faire l'objet d'une adaptation à la nouvelle réglementation applicable à compter du 1^{er} avril 2016 et d'améliorations notamment en matière de traçabilité et d'information du CA. Enfin, la monétisation des CET des salariés de droit public et du directeur général doivent respecter les dispositions du décret du 26 août 2004 relatif au compte épargne-temps dans la fonction publique territoriale. L'office doit procéder au recouvrement des sommes indûment perçues et mettre l'accord d'entreprise en conformité avec la réglementation.

⁸ CA du 18 octobre 2012 pour le rapport 2011, CA du 18 octobre 2013 pour le rapport 2012, CA du 20 mars 2015 pour le rapport 2013 et CA du 22 décembre 2015 pour le rapport 2014.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au cours de la période 2011-2015, le patrimoine vieillissant d'HMP (*au 31 décembre 2015, 14 658 logements, moyenne d'âge de 47 ans contre 40 pour les OPH*) a d'abord fait l'objet de nombreuses réhabilitations (*10 968 logements*). Par ailleurs, d'une part les ventes individuelles et en bloc, soit 616 logements, et d'autre part les démolitions et les changements d'usage pour un total de 222 logements, n'ont pas été compensées par les 230 logements nouveaux mis en service. Le parc d'HMP a ainsi diminué sur la période précitée.

Au 31 décembre 2015, l'OPH HMP était propriétaire d'un patrimoine réparti comme suit :

Parc	Logements familiaux	Places en foyers		Total
		* Unités autonomes	** Places et chambres	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	14 065	0	0	14 065
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	593	170	0	763
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	0	0	0
Total	14 658	170	0	14 828

* équivalence égale à un pour un ** équivalence égale à un pour trois

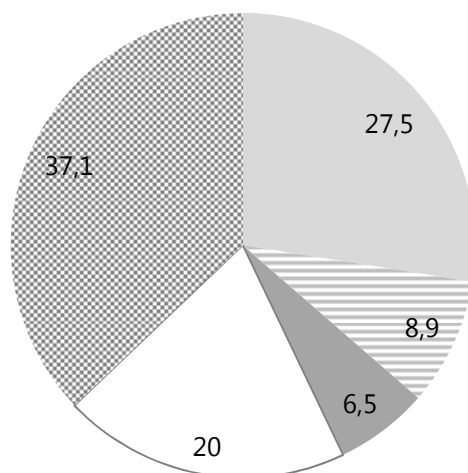
Les logements se situent à 98,4 % sur Marseille (*100 % dans le département des Bouches-du-Rhône*), 5,8 % sont individuels et 65 % sont situés dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville (*ex zone urbaine sensible*). Si le parc de logements d'HMP apparaît comme globalement entretenu, plusieurs résidences présentent une gestion particulièrement délicate (*cf. § 5.6.1*).

Au 31 décembre 2015, propriétaire de 2 579 logements répartis sur sept zones ANRU (*Quartier Centre Nord, Saint-Joseph, Flamants/Iris, Malpassé, Saint-Paul, Les Hauts de Mazargues, Saint-Barthélémy*), HMP est largement concerné par les projets de rénovation urbaine. 469 de ces logements sont prévus pour être démolis, les autres ont été ou doivent être réhabilités (*cf. § 5.3*).

La typologie des logements d'HMP est voisine de ce qui est observé, au niveau national, dans le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux pour l'année 2014. Elle se distribue de la manière suivante :

Typologie des logements %

- T4
- ▨ T5 et plus
- T1 et T1 bis
- T2
- ▩ T3



Les réhabilitations opérées sur la période 2011-2015 ont permis à HMP de disposer d'un parc globalement moins énergivore que ce qui est observé en moyenne sur les organismes de logements sociaux (*HMP dispose en effet de 80,5 % de son parc avec une étiquette A, B, C ou D pour 74 % observés dans le parc social en France métropolitaine selon les données du RPLS à fin 2014*).

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Le tableau ci-dessous présente l'évolution des taux de vacance des logements locatifs sur cinq ans :

Vacance	2011	2012	2013	2014	2015	Référence PACA 2014 ¹⁰
Taux de vacance global	5,9 %	6,5 %	7,4 %	7,8 %	8,5 %	3,5 %
Taux de vacance de plus de 3 mois (<i>hors vacance technique</i>)	0,7 %	0,8 %	0,7 %	0,9 %	1,3 %	1,2 %
Taux de vacance de moins de 3 mois (<i>hors vacance technique</i>)	0,7 %	0,8 %	0,5 %	0,7 %	0,9 %	1,1 %
Taux de vacance technique	4,5 %	4,9 %	6,2 %	6,2 %	6,3 %	1,2 %

Hors vacance technique, il ressort de ce tableau une évolution globalement défavorable des taux de vacance à plus et moins de trois mois sur la période 2011-2015, tout en restant cependant proches des références régionales. La vacance technique se dégrade nettement sur la période 2011-2013 et se stabilise au-delà, elle est essentiellement liée aux difficultés rencontrées dans la tenue des plannings des opérations de démolition et à la découverte d'amiante pendant les travaux. Le cas des 31 logements vacants sur un total de 217 logements de la cité « Saint-Loup La Gardanne » située en zone inondable reste à solutionner. Ces logements ne peuvent être vendus comme prévu par le plan CGLLS, car des aménagements sont nécessaires pour répondre au risque d'inondation. Le devenir de la cité a fait l'objet d'une étude finalisée en 2014 mais la seule décision prise par HMP pour réduire le risque est de ne pas relouer les logements devenus vacants.

La vacance globale de 8,5 % en 2015 (*5 % au niveau national selon l'enquête RPLS au 1er janvier 2015*) est importante et pénalise financièrement l'organisme (*cf. § 6.2.1.1*). Elle doit faire l'objet d'une attention soutenue et d'actions pour la réduire. La tenue d'un tableau de bord avec des objectifs annuels chiffrés pourra utilement concourir à l'amélioration de la situation. Pour l'expliquer, HMP précise être confronté à une vacance technique (*69 % de la vacance globale*) principalement liée aux démolitions dans le cadre des programmes de rénovation urbaine et aux remises à niveau lourdes nécessitées par les opérations de désamiantage. L'efficacité opérationnelle dans la conduite de ces opérations est donc de la toute première importance. Par ailleurs, HMP précise que la vacance commerciale (*31 % de la vacance globale*) est quasi intégralement due à des groupes peu attractifs du fait notamment d'incivilités, ou de trafics installés dans un bâtiment ou groupe de bâtiments (*Frais Vallon, les Lauriers, les Oliviers A, Jean Jaurès Massalia....*).

En passant de 6,3 % en 2010 à 5,5 % en 2014, le taux de rotation évolue à la baisse et reste inférieur à la référence de 7,5 %¹¹ pour les organismes de la région PACA.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Les 14 658 logements d'HMP sont conventionnés à hauteur de 99,4 %. Le patrimoine non conventionné est composé de 34 logements financés librement, de 14 logements en PLI et de 46 logements loués à l'association Logements Etudiants Méditerranéens depuis 1999. Sur le périmètre conventionné occupé à fin 2015, la surface habitable médiane est de 62 m² (*médiane nationale à 67 m²*) pour un loyer mensuel

¹⁰ Source enquête RPLS au 01/01/2015

¹¹ Source enquête RPLS au 01/01/2015 pour les OLS de la région PACA

moyen de 5,3 €/m², inférieur à la moyenne régionale de 5,7 €/m² pour les OPH. Ce niveau de loyer est attractif par rapport au prix du marché privé dans le département des Bouches-du-Rhône (12,8 €/m²¹²).

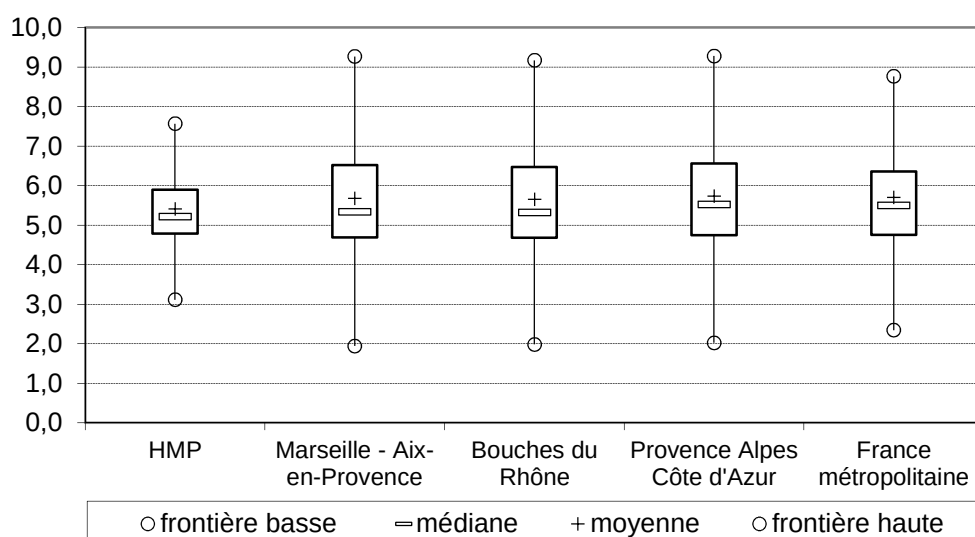
Le patrimoine d'HMP comporte cinq opérations pour un total de 34 logements financés librement (*dont 12 logements loués par la ville de Marseille au profit des marins-pompiers et leur famille*). Compte-tenu de sa vocation sociale générale, et bien qu'il n'y ait aucune réglementation concernant un niveau de ressources et de loyer à respecter pour la location de logements non conventionnés, l'organisme est invité à fixer des règles pour l'accès à ces logements sociaux.

HMP doit renforcer ses ressources financières pour réaliser la requalification de son parc prévue au plan stratégique de patrimoine. Dans le cadre du plan de consolidation CGLLS 2006-2011 et de son avenant de prolongation jusqu'à 2015, HMP s'est engagé à faire évoluer la masse des loyers des logements en tenant compte de l'IRL, avec un minimum de 2 % par an, dans la limite des loyers plafonds de chaque programme (*augmentations de loyer dérogatoires possibles jusqu'en 2015*). À la date du contrôle, les loyers étant quasiment tous ajustés aux plafonds autorisés, HMP ne dispose plus que d'une marge d'augmentation très faible évaluée à 15 k€ par mois (*soit environ 0,2 M€ par an à comparer au produit des loyers de 53 M€ en 2014*). Les loyers pratiqués par HMP restent cependant attractifs puisque seuls 22,6 % sont supérieurs aux loyers maximaux servant de base de calcul à l'APL, contre une moyenne de 46 % pour la région PACA (*38 % dans le département des Bouches-du-Rhône*). Les hausses pratiquées ont systématiquement fait l'objet d'une décision du conseil d'administration. Elles sont résumées dans le tableau ci-après.

Années	2012	2013	2014	2015
Hausse annuelle de loyers en masse votée en CA	2,00 %	2,02 %	1,85 %	1,00 %

Le tableau et le diagramme suivants sont basés sur 13 126 logements conventionnés occupés à fin 2015. Ils permettent d'apprécier d'une part, l'homogénéité du parc d'HMP géré à 98 % avec des plafonds peu dispersés de type PLUS et d'autre part, les niveaux de ses loyers inférieurs aux références locale et nationale.

Comparaison des distributions de loyers 2015 par quartiles (en €/m² de SH)



¹² Source clameur 2014

Loyers	Nombre de logements pris en considération	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	médiane	3 ^{ème} quartile
HMP	13 126	4,8	5,2	5,9
Références Marseille-Aix en P.	111 817	4,7	5,3	6,5
Références France métropole	4 113 103	4,8	5,5	6,4

Concernant les anomalies de loyer, l'équipe de contrôle a mis en évidence un logement pour lequel l'accord collectif relatif à une porte blindée était facturé deux fois et 45 logements sur les opérations « Résidence Sainte-Marie » et « La Morandière » qui présentaient des dépassements de loyers de quelques dizaines de centimes d'euro. HMP a remboursé le trop perçu et a corrigé les dépassements identifiés sur le quittancement du mois de mai 2016.

Au regard des 21 conventions APL vérifiées, deux présentent une anomalie. HMP facture respectivement 5 297 m² et 77 m² de surface corrigée en trop sur les opérations « Frais Vallon » et « Jean Jaurès » (*non conforme aux dispositions des conventions APL*). À chaque résiliation de bail, HMP établie un nouveau décompte de surface corrigée du logement en fonction des équipements modifiés (*pose d'un bac à douche au lieu d'une baignoire par exemple*), ajoutés (*point d'eau ou de chauffage par exemple*), ou encore supprimés (*cave par exemple*). Les surplus de surfaces corrigées quittancés précédemment identifiés entraînent un dépassement du montant maximal autorisé dans les conventions APL initiales pour certains loyers. Pour l'année 2016, le trop perçu est estimé à 16 867 € par mois. L'organisme doit se rapprocher des services de la préfecture afin de clarifier et régulariser cette situation susceptible de se reproduire sur d'autres patrimoines. Les trop-perçus doivent être remboursés aux locataires concernés. Dans sa réponse, HMP déclare avoir l'objectif de se conformer aux préconisations du présent rapport au début de l'année 2017. Par ailleurs, il est rappelé que la fiche de décompte des surfaces doit être remise aux locataires lors de la signature du bail (cf. § 4.2.4).

Au moment du contrôle, le montant du loyer maximal ne figurait pas sur la quittance de loyer (*non conforme à l'article R. 445-13 du CCH*). Dans sa réponse, HMP précise que la situation est corrigée depuis le mois de juin 2016.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

HMP possède 35 % de ses logements en dehors des quartiers prioritaires de la ville (*anciennement ZUS*), sur lesquels, en fonction des ressources du locataire, le supplément loyer de solidarité (SLS) doit être appliqué. Au 31 décembre 2015, le taux de foyers assujettis au SLS est de 1,7 % (*249 cas en 2015*). L'enquête fait l'objet d'une procédure. Elle est lancée au mois d'octobre, HMP a recours à l'assistance de personnels intérimaires et l'application du SLS (*forfaitaire ou non*) est effective dès le quittancement du mois de janvier de l'année suivante.

SLS	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre de locataires assujettis	185	259	216	215	249
Montant mensuel ¹³ du SLS encaissé (€)	10 813	21 973	18 077	19 070	22 631

Aucune action n'est engagée à l'encontre des locataires dépassant le double des plafonds de ressources pendant deux années consécutives (*non conforme aux dispositions de l'article L. 442-3-3 du CCH*). L'équipe de contrôle a en effet relevé qu'au 1^{er} janvier 2016, les ménages des logements LOUPL0067 et LOUPL0162 sont dans ce cas de figure et que les dispositions de l'article L. 442-3-3 du CCH n'ont pas été engagées. HMP doit élaborer et mettre en œuvre une procédure écrite pour se conformer à ces dispositions

¹³ Du mois de décembre de l'année N

réglementaires. Dans sa réponse, HMP déclare que l'application de l'article L. 442-3-3 du CCH sera effective après exploitation de l'enquête ressources menée fin 2016.

3.2.3 Charges locatives

Le contrôle des charges récupérables a porté sur l'exercice 2014. Il fait ressortir un niveau moyen de charges récupérables assez élevé de 22,12 € par mètre carré de surface habitable (*selon l'observatoire des charges locatives de l'Union Sociale pour l'Habitat, 18 € environ par mètre carré de surface habitable correspondent au niveau de charge médian en zone climatique H2-H3 pour une résidence collective avec ascenseur en 2013*). HMP explique être confronté à un patrimoine nécessitant un suivi et un entretien particulier pour que celui-ci reste à un niveau acceptable (*cf. § 5.6.1*). Si globalement les provisions appelées avoisinent les montants des charges réellement constatées, certains groupes (*10% des logements*) subissent des écarts supérieurs à 20 % (*cf. annexe 7.3*). Hors cas particuliers des groupes concernés par des démolitions, HMP doit s'attacher à mieux ajuster le niveau des provisions.

Suite à la demande des associations de locataires (*CLCV, CNL et CGL présentes sur 60 % du patrimoine*), dans le cadre d'une mission particulière, le commissaire aux comptes vérifie la conformité des informations relatives aux récupérations de charges salariales en lien avec la comptabilité des données issues du logiciel de paye.

L'équipe de contrôle a constaté une volonté de concertation avec les associations de locataires (*cf. § 4.3.3*).

La récupération des charges de personnel est effectuée de manière irrégulière (*non conforme au décret 82-955 du 9 novembre 1982 modifié*). HMP récupère 75 % des dépenses correspondant à la rémunération des gardiens qui assurent l'élimination des déchets mais qui partagent la tâche d'entretien avec une société tierce¹⁴. Pourtant, en vertu des dispositions du décret 82-955 du 9 novembre 1982 modifié par le décret 2008-1411 du 19 décembre 2008, les charges de personnel ne peuvent être récupérées dans cette situation qu'à hauteur de 40 %¹⁵. Cette pratique doit cesser.

Par ailleurs, dès la mise en service d'un ensemble de logements, HMP appelle une provision pour la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (*TEOM*) alors que celle-ci ne sera due qu'à compter du 1^{er} janvier de l'année suivante. Même si les montants concernés sont remboursés lors de la régularisation, cette pratique n'est pas conforme aux dispositions du décret précité.

Dans sa réponse, HMP prévoit de faire évoluer l'emploi de gardien afin de se conformer aux dispositions réglementaires précitées. Il devra également revoir les modalités de récupération de la *TEOM*.

3.3 CONCLUSION

Le patrimoine d'HMP comprend 14 658 logements au 31 décembre 2015. Relativement ancien, il a bénéficié de nombreuses réhabilitations et reste concerné par sept opérations de rénovation urbaine. L'organisme doit déployer des efforts accrus pour respecter les délais des opérations de réhabilitation afin de favoriser la réduction d'une vacance globale trop importante. L'office est invité également à définir des règles de gestion pour ses 34 logements « libres », et procédera à la régularisation des surfaces quittancées supérieures à celles indiquées dans les conventions de financement. Dans le cadre du plan de redressement CGLLS, les loyers ont été progressivement augmentés aux maximums autorisés, ils restent cependant attractifs. Les dispositions prévues à l'article L. 442-3-3 du CCH doivent être engagées à

¹⁴ Constaté par l'équipe de contrôle pour les groupes n° 51, 55, 97, 46, 48, 50, 53, 85, 39, 65, 109, 201 et 209

¹⁵ Confirmé par l'arrêt de principe de la Cour de Cassation n° 12-23.780 du 17 décembre 2013

l'encontre des locataires dont les ressources dépassent le double des plafonds de ressources deux années consécutives. Enfin, en ce qui concerne les charges récupérables relatives aux gardiens, l'organisme devra se mettre en conformité avec le décret 82-955 du 9 novembre 1982 modifié.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les résultats des enquêtes d'occupation du parc social (OPS) montrent que l'organisme accueille des ménages aux ressources modestes (*cf. tableau ci-après*). Le taux de réponse ayant été de près de 72 % en 2012 et de 71 % en 2014, les données sont considérées comme significatives. Les niveaux de ressources des locataires sont sensiblement inférieurs aux moyennes nationale et régionale. L'organisme n'effectue pas d'exploitation de ces enquêtes même si le progiciel utilisé serait en capacité de fournir une photographie sociale de chaque groupe.

Enquête OPS	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono- parentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu > 100%*	Bénéficiaires minima sociaux
HMP 2014	36,4 %	11,3 %	20,2 %	29,3 %	68,7 %	8,7 %	nc
HMP 2012	32,3 %	14,7 %	23,4 %	34,6 %	70,0 %	8,5 %	32,7 %
Département 2012	30,7 %	10,0 %	20,4 %	23,3 %	61,4 %	11,0 %	11,2 %
Région 2012	31,8 %	10,4 %	21,4 %	21,1 %	59,9 %	11,4 %	9,1 %

* revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources PLUS pour l'accès au logement social.

Les données fournies par l'office (DIS) indiquent que 58,9 % des ménages sont bénéficiaires d'une aide au logement (APL) en 2012. Ces chiffres sont également supérieurs aux moyennes départementale et régionale (*respectivement 52,9 % et 50,6 %*). Ces caractéristiques mettent en évidence l'occupation très sociale du parc d'HMP.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Le service de l'accueil de la demande de logements, rattaché à la direction générale, procède à l'enregistrement de l'ensemble des demandes qui lui sont transmises directement sur le portail du système national d'enregistrement du numéro unique (SNE). Ces enregistrements font ensuite l'objet d'une transmission automatique (*descendante seulement*) vers le progiciel Ulis.

Le nombre de demandeurs de logement enregistrés à fin 2015 était de 151 700 dans la région PACA et de 72 100 dans le département des Bouches-du-Rhône, dont 38 900 concerne la seule ex-communauté urbaine Marseille Provence Métropole (MPM). Par ailleurs, le nombre de nouvelles demandes enregistrées pour le territoire de l'ex-MPM (23 600 en 2015) est très supérieur au nombre de logements susceptibles d'être attribués annuellement (5 000 radiations après attribution d'un logement en 2015). La zone de Marseille reste donc très tendue.

4.2.2 Gestion des contingents

Au 31 décembre 2015, les réservataires des logements familiaux de l'organisme sont :

Réservataires	Nombre de logements réservés	Logements réservés (% du parc)
Etat	4 196	28,6 %
Collectivités locales	2772	18,9 %
Organismes « collecteurs 1% » et divers	270	1,9 %

Total	7 238	49,4 %
--------------	--------------	---------------

4.2.3 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le dernier règlement intérieur de la commission d'attribution des logements (CAL) a été approuvé par le CA du 22 décembre 2015. Conformément aux dispositions de l'article 14 du décret n° 2015-522 du 12 mai 2015 (*codifié à l'article R. 441-9-IV du CCH*), ce règlement a été mis en ligne sur le site de l'office.

Le CA n'a pas délibéré sur les orientations applicables à l'attribution des logements (*non conforme à l'article R. 441-9-IV du CCH*). Un projet de charte de la politique d'attribution était en projet au moment du contrôle. Ces orientations devront également être rendues publiques et mis en ligne sur le site internet de la société conformément aux dispositions de l'article 14 du décret n° 2015-522 du 12 mai 2015. Dans sa réponse, l'organisme s'engage à présenter pour validation le projet de charte au premier CA de 2017.

Une CAL unique a été constituée. Les membres ont été désignés nominativement par le CA du 15 septembre 2014. La CAL se réunit trois à cinq fois par mois et les procès-verbaux sont saisis et signés en séance par sa présidente. Il est constaté qu'un de ses membres n'a assisté à aucune de ses réunions en 2015 et que deux autres n'y ont siégé qu'une fois sur deux (*quorum cependant systématiquement atteint*).

L'ordre du jour et le procès-verbal de la CAL ne sont pas transmis au représentant de l'Etat (*non conforme aux articles L. 441-2 et R. 441-9 du CCH*). Le règlement intérieur ne mentionne d'ailleurs pas que le représentant de l'Etat du siège de l'organisme, ou l'un de ses représentants, assiste, sur sa demande, à toute réunion de la CAL ni que le préfet est destinataire de la convocation à ses réunions, de son ordre du jour et du procès-verbal des décisions qui y sont prises. Il doit être complété en ce sens, et surtout, mis en application pour permettre au préfet de suivre le relogement des candidats déclarés prioritaires et urgents au titre du droit au logement opposable (DALO) et plus largement des ménages relevant de son contingent.

De plus, les bilans annuels d'activité de la CAL présentés au CA (*conformément à l'article R. 441-9 du CCH*) ne sont cependant pas détaillés et ne permettent pas aux administrateurs d'apprécier l'atteinte des objectifs de l'office quant au relogement des personnes prioritaires au titre du DALO. Ces bilans ne comprennent pas non plus de « photographie sociale » des entrants dans le patrimoine.

Dans sa réponse, l'organisme s'engage à rectifier l'ensemble de ces points dès 2017.

Commission d'attribution des logements	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre de CAL	34	34	41	40	38
Nombre de logements présentés en CAL	1 179	1 163	1 202	1 203	1 229
Nombre candidatures examinées	4 275	4 448	4 550	4 423	5 151
Nombre candidats retenus	2 872	2 639	3 115	3 040	3 171
% des logements ayant nécessité plusieurs passages en CAL	27	29	32	35	30
Nombre d'attributions (<i>baux signés</i>)	767	735	700	611	761

Source : bilans annuels de la CAL (HMP)

Le fonctionnement de la CAL n'est pas satisfaisant. Sur la période contrôlée, la commission a connu des difficultés de fonctionnement liées à l'instruction des dossiers après décision de la CAL. Jusqu'au début de l'année 2016, ce fonctionnement a nécessité de présenter des dossiers jusqu'à cinq fois. En 2014, sur 1 203 logements, seulement 482 ont été attribués après un seul passage en commission. Cet état de fait est lié à l'analyse et la vérification des dossiers après la CAL par les agences chargées de la signature des baux de location (*cf. § 4.2.4*). Fin 2015, le CA a demandé au service de l'accueil de la demande de logements de procéder à cette vérification avant la CAL. Depuis février 2016, l'office a également choisi de s'appuyer sur un progiciel pour informatiser l'ensemble de la procédure d'attribution de logements. La nouvelle procédure constitue une évolution intéressante et bénéfique à court et long terme. Les marges de progrès sont cependant encore importantes, notamment au travers de la formalisation et du contenu

des ordres du jour et des PV de CAL devant refléter le respect des principes de transparence des décisions et d'équité de traitement des demandeurs (*cf. article R. 441-3 du CCH issu du décret n° 2015-523 du 12 mai 2015*). Les procès-verbaux de CAL de l'année 2015 ont été analysés par l'équipe de contrôle. Ils sont très succincts. Ont été constatés des refus, uniquement motivés par le taux d'effort (*CAL du 15 décembre 2015*) ou pour dettes (*CAL du 8 décembre 2015*), contraires à la lettre et à l'esprit des articles L. 441 et suivants du CCH, en ce sens que sont exclus des candidats parmi les plus défavorisés. Par ailleurs, les types de financement, les plafonds de ressources et les revenus fiscaux de référence ne figurent actuellement ni sur l'ordre du jour des CAL, ni sur les documents remis en séance. Les membres de la CAL ne disposent donc pas des informations suffisantes pour éclairer leurs décisions. Dans sa réponse, l'organisme s'engage à poursuivre l'amélioration des processus de gestion de la demande et de présentation des dossiers à la commission d'attributions.

4.2.4 Gestion des attributions

Le service de l'accueil et de la demande de logement est en charge de la recherche de candidats et de la proposition des logements. Ce service assure également le secrétariat de la CAL. Les dossiers sont ensuite transmis aux trois agences chargées de prendre contact avec les attributaires des logements désignés par la CAL en vue d'établir les baux de location et les états des lieux d'entrée dans les logements.

L'analyse globale des attributions et des documents transmis par le bailleur a permis de sélectionner un panel de dossiers ciblés à contrôler sur la période 2012-2015. L'étude montre que pour un panel de 2 583 attributions de logement, le délai d'attente moyen constaté est de 26 mois. 76,1 % des attributaires ont attendu moins de 30 mois pour obtenir leur logement (*délai anormalement long défini dans le département des Bouches-du-Rhône*).

Délai d'attente (attributions 2011-2015)	< 3 mois	< 6 mois	< 1 an	< 30 mois	< 5 ans	Au-delà...
Nombre de dossiers d'attribution	276	342	586	762	323	294
% attributaires	10,7	13,2	22,7	29,5	12,5	11,4

L'examen détaillé de 156 dossiers ciblés d'attribution de logements a mis en évidence neuf attributions irrégulières passibles des sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 342.14-I-1 du CCH (*non conforme aux articles R. 441-1 et suivants du CCH*) :

- six logements ont été attribués sans enregistrement préalable du numéro unique ;
- deux logements ont été attribués à des locataires dépassant les plafonds de ressources (*dépassement de 5% pour le PLAI et de 1% pour le PLUS*) ;
- un logement a été attribué à une salariée de l'OPH en l'absence d'information sur les ressources de son compagnon ;

Ces neuf attributions irrégulières (*cf. annexe 7.4*) rendent l'organisme passible d'une sanction pécuniaire prévue à l'article L. 342.14-I-1^a du CCH, d'un montant qui ne peut excéder l'équivalent de dix-huit mois de loyer en principal de chaque logement irrégulièrement attribué.

Les pièces justificatives à fournir à l'appui d'une demande de logement social ont été trouvées dans les dossiers contrôlés ou communiqués, à la demande de l'équipe de contrôle, dénotant les progrès réalisés depuis le contrôle précédent.

Les baux ne sont pas accompagnés de la totalité des annexes obligatoires (non conforme à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014). Le bailleur doit systématiquement remettre aux nouveaux locataires le dossier technique comprenant le diagnostic de performance énergétique, l'état des risques naturels, le constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 et, en application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, un état de présence d'amiante ainsi que (*à compter du 1^{er} juillet 2017*) l'état de l'installation intérieure

d'électricité et de gaz¹⁶. De la même façon, les fiches de décompte de surface doivent également être jointes au bail (cf. *article R. 353-19 du CCH*). Or, dans la majorité des dossiers contrôlés, seul l'état des risques naturels était joint aux baux. Dans sa réponse, l'organisme indique avoir pris en compte cette observation et régularisé ses pratiques.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 La gestion de proximité

La gestion de proximité est organisée autour de trois agences (*Est, Littorale et Sud*). Elles ont en moyenne 4 500 logements en gestion. Un quatrième service (*Service Multi Gestion*) gère les 1 023 logements familiaux situés en copropriété, l'ensemble des commerces et les quatre foyers.

L'organisation n'a pas évolué depuis le contrôle précédent, elle repose pour chaque groupe sur une équipe opérationnelle composée d'un responsable gestionnaire de site (*RGS*), de gardiens et d'employés d'immeubles et d'un chargé de relations clientèle (*CRC*). Au sein des agences, ont été constitués des « quadrinômes » *RGS/CRC*¹⁷ afin d'apporter de la polyvalence et de pallier les absences. La visite de patrimoine a permis de constater leur présence sur le terrain et l'implication des gardiens dans des contextes parfois très difficiles (cf. § 5.6.1).

Plusieurs démarches d'amélioration du patrimoine sont menées localement par les agences (*diagnostics en marchant, projets de gestion de site et plan d'action par objectifs*). L'analyse des caractéristiques et des besoins des résidences permettent de programmer et ensuite de réaliser les travaux dès la mise en place des financements.

L'organisme réalise des enquêtes de satisfaction depuis 2004. Il prend en compte l'évolution des indicateurs pour apporter des améliorations sur les différentes problématiques. La dernière enquête a été réalisée en 2015. Elle montre une évolution positive depuis 2013 sur la qualité des logements et leurs équipements et sur la qualité de vie dans l'immeuble. À l'inverse, elle a mis en évidence une diminution des indicateurs de satisfaction pour les agences Littoral et Est et de façon plus générale pour les logements situés en ZUS. Une baisse de la qualité des échanges avec l'organisme, du fonctionnement des équipements extérieurs et de la propreté des parties communes a également été relevée.

L'enregistrement des réclamations est informatisé dans le progiciel Ulis. Le suivi du traitement reste néanmoins perfectible puisque, d'après les données fournies pour l'année 2015, 23 % des réclamations traitées n'ont pas été clôturées dans le progiciel.

Agence	Nbre Logts	Statut des réclamations locatives enregistrées en 2015 (progiciel Ulis)			
		Classées	Ouvertes mais traitées	Ouvertes	Total
Est	5 468	1 613	750	423	2786
Littoral	3 895	491	323	642	1456
Sud	4 272	1 521	487	395	2403
SMG	1 023		1	5	6
Total	14 658	3 625	1 561	1 465	6 651
Pourcentage		55 %	23 %	22 %	100 %

¹⁶ Décrets d'application 2016-1104 et 1105 du 11 août 2016 relatifs respectivement à l'installation intérieure de gaz et d'électricité (*Loi Alur*).

¹⁷ Chaque binôme *RGS/CRC* gère en moyenne 700 logements

4.3.2 Gardiennage et surveillance

L'office ne respecte pas les effectifs minimums réglementaires pour le gardiennage et la surveillance de quatre ensembles immobiliers (*non conforme aux articles L. 271-1, R. 271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure et à l'article R. 127-1 du CCH*). Les bailleurs ont l'obligation d'affecter un effectif minimal de personnes aux fonctions de gardiennage ou de surveillance pour assurer la sécurité et la tranquillité des locaux. L'office est concerné pour la totalité de ses groupes de plus de cent logements. Les équivalents-temps plein comptabilisables sont actuellement insuffisants au vu des obligations réglementaires (*cf. annexe 7.5*). Dans sa réponse, l'organisme indique avoir procédé à la vérification des effectifs présents comptabilisables et s'engage à renforcer sa présence de proximité sur les quatre ensembles HLM où les obligations définies par les articles L. 271-1, R. 271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure ne sont pas respectées.

4.3.3 Concertation locative

Le plan de concertation locative a été révisé fin 2014 pour une durée de trois ans (*approuvé par le CA du 19 décembre 2014*). Le conseil s'est réuni une fois en 2013 et 2014 puis deux fois en 2015 afin de présenter la programmation annuelle. Les réunions ne font cependant pas l'objet de comptes rendus écrits. Au-delà de l'aspect institutionnel de ces réunions, chaque responsable d'agence est chargé d'entretenir un dialogue avec les associations de locataires de son secteur (*notamment pour les charges*).

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

En s'appuyant sur des procédures détaillées réactualisées au mois de mars 2016, la phase précontentieuse des impayés est uniformément traitée par les trois agences (*implication des gardiens, des chargés de relation clients, des conseillères en économie sociale et familiale et des responsables gestion de site*), et la phase contentieuse est mise en œuvre par la direction juridique à partir de la constitution de l'impayé. Ces entités utilisent une base de données et des tableaux de bord permettent de mesurer l'activité relative au traitement des impayés.

Dès la détection d'une dette locative, au moyen notamment de l'édition régulière de la liste des débiteurs, les agences mettent en œuvre l'ensemble des démarches permettant un règlement à l'amiable (*lettres de relance R1 et R2, contacts téléphoniques, mise en place d'un échancier...*). À la constitution de l'impayé, la direction juridique est en charge de l'information de la CAF et du déclenchement de l'envoi du commandement à payer. Cela n'a cependant pas été observé sur deux des quatorze dossiers examinés par l'équipe de contrôle¹⁸. La constitution d'un impayé est aussi portée à la connaissance de la CCAPEX à laquelle siège HMP.

Après évaluation de la situation avec les travailleurs sociaux (*CCAS, CAF, la mission départementale de la solidarité du CG13, CARSAT*), des plans d'apurement peuvent être mis en œuvre par les agences, mais en phase contentieuse, HMP laisse cette prérogative au tribunal d'instance (*149 plans d'apurement en 2013, 185 en 2014 et 209 en 2015*).

La phase contentieuse fait l'objet d'un suivi à la direction juridique par une équipe de six collaborateurs, dont un encadrant et deux au sein d'une cellule sociale. En lien avec les agences qui peuvent stopper la procédure sur justificatif, le traitement social est ainsi poursuivi durant la phase contentieuse par cette cellule qui gère les demandes de FSL maintien si le locataire est éligible (*148 demandes en 2015*), la signature de protocole de cohésion (*50 en 2015*) et les relations avec la CAF des Bouches-du-Rhône.

¹⁸ Dossiers intitulés 25836 et 45679, avec respectivement, une information de la CAF en novembre 2013 et mai 2014 alors que celle-ci aurait dû être faite en juin 2013 et février 2014.

Fin 2014, 5 014 locataires, dont 1 721 partis, présentent une créance exigible pour un montant total de 9,2 M€ provisionnés à hauteur de 7,6 M€. Si cette provision est effectivement constituée conformément aux règles et méthodes comptables présentées au CA, il est cependant nécessaire que la délibération d'approbation des comptes la traduise exactement¹⁹. Cette régularisation devra être opérée par HMP à compter de l'approbation des comptes de l'exercice 2015.

L'intégralité des créances sur les débiteurs partis est confiée à une étude d'huissiers. Suivant une procédure, les admissions en non-valeur (ANV) sont faites à l'initiative de la direction juridique, une fois que toutes les voies de recouvrement ont été épuisées, y compris par l'étude d'huissiers précitée. Cette procédure de travail permet de clarifier les critères retenus entre les deux directions juridique et financière. Les recouvrements sur les ANV ont représenté 7 135 € en 2014.

Le niveau des impayés de l'organisme HMP reste important. Sur les années contrôlées, le tableau ci-après montre que l'office est confronté à des difficultés comparables à celles observées sur la période 2004-2008 (cf. rapport de la MILOS n° 2009-089 de janvier 2011).

En % des loyers et charges récupérées	2010	2011	2012	2013	2014	Médiane nationale offices HLM 2013
Evolution des créances locataires	/	0,7	1,7	1,1	1,4	1,1
Créances locataires	16,8	16,8	17,3	17,2	17,4	13,9

Le taux de créances locataires se dégrade sur la période 2010-2014 et reste sensiblement au-dessus de la médiane nationale des offices HLM en 2013. Dans le cadre de l'avenant au protocole CGLLS 2006-2011 pour la période 2010-2015, HMP devait réduire le coût des impayés (ANV + *dotation* – *reprise aux provisions pour dépréciation des créances douteuses*) à 1,4 % et 1,2 % du montant des loyers des logements, respectivement en 2013 et à partir de 2014. Ce taux était de 1,8 % en 2013 et de 2,1 % en 2014, proportions notablement supérieures aux objectifs du plan CGLLS. Dans sa réponse, HMP partage ce constat mais ne présente pas de mesures particulières. L'office doit pourtant encore accentuer ses efforts afin d'améliorer le traitement des situations d'impayés. Un management par objectifs intégrés au tableau de bord pourrait permettre cette amélioration qui aurait un impact positif sur la rentabilité économique de l'organisme.

4.5 CONCLUSION

Au vu des populations logées, il ressort que l'organisme joue un rôle social important sur le territoire de la ville de Marseille. Le fonctionnement de sa commission d'attribution des logements et l'information du conseil d'administration la concernant sont à améliorer. La réforme engagée début 2016 sur le fonctionnement de la CAL doit être poursuivie. HMP doit veiller à ce que les baux soient systématiquement accompagnés des annexes obligatoires. Ses salariés sont impliqués sur le terrain mais l'organisme doit faire en sorte que l'obligation réglementaire de gardiennage soit respectée. Enfin, le niveau des dettes locatives reste trop important au regard, en particulier, des engagements pris dans le plan de redressement CGLLS.

¹⁹ Pour les locataires présents, la créance est provisionnée à 100 % dès que l'antériorité de la dette atteint dix mois conformément aux règles et méthodes comptables présentées au CA et c'est « un an » qui est mentionné dans les délibérations du CA relatives à l'approbation des comptes 2014.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La politique patrimoniale est consignée et actualisée dans trois documents importants pour l'organisme, la convention d'utilité sociale signée le 30 juin 2011, l'avenant au plan de consolidation CGLLS 2010-2015 et le plan stratégique du patrimoine actualisé en juin 2013 pour la période 2013-2022. Compte tenu de la santé financière de l'OPH, le plan de consolidation CGLLS limite la production neuve à la seule reconstitution de l'offre de logements démolis.

Le PSP est également entièrement centré sur l'amélioration du parc et la conduite des projets de rénovation urbaine. La production nouvelle initialement prévue à une centaine de logements par an afin de répondre aux objectifs quantitatifs du PLH de Marseille a été totalement abandonnée compte tenu des difficultés financières de l'organisme. Seule, la reconstitution des logements démolis dans le cadre de l'ANRU (*selon la règle du un pour un*) est prévue. Sur la période 2013-2016, l'office prévoit la livraison de 556 logements neufs pour un montant de 114 M€. À fin 2015, un retard important est d'ores et déjà constaté puisque que seuls 87 logements ont été livrés et que l'office ne prévoit que 186 livraisons en 2016 (*soit un taux d'atteinte de l'objectif de seulement 49 %*).

Afin de disposer de fonds propres supplémentaires, l'organisme a lancé un ambitieux programme de vente (*cf. § 5.5*) devant lui permettre de se recentrer sur le territoire communautaire, de se séparer d'une partie de son patrimoine diffus du centre-ville de Marseille et de vendre des logements aux locataires-occupants (*objectif fixé à 19 logements par an*).

Le dernier objectif quantitatif fixé dans le PSP concerne les travaux d'amélioration du parc existant pour un montant de 96 M€ dans le cadre de l'ANRU²⁰ et de 35 M€²¹ dans le reste du parc sur la période 2013-2022.

Le PSP cible un objectif de 15 312 logements familiaux gérés à fin 2022, ce qui correspond au patrimoine de l'office en 2010. À fin 2015, la construction de 556 logements était en cours ou en projet (*livraisons sur la période 2016-2020*). Il est à noter que, faute de prospection foncière mais surtout de moyens financiers suffisants, toutes les constructions neuves en maîtrise d'ouvrage directe sont implantées sur des emprises foncières existantes.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

De début 2010 à fin 2015, le nombre de logements familiaux a baissé de 4,5 % sous l'effet des ventes et des démolitions. L'organisme n'a procédé à aucun développement, la totalité de la production neuve et des acquisitions en VEFA ont servi à la reconstitution de l'offre de logements démolis dans le cadre des projets de rénovation urbaine.

²⁰ Hors démolition / reconstruction

²¹ Hors gros entretien

Année	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Changement d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2010	15 354	63		0	-70	-2	-79	15 266	-0,6%
2011	15 266	128		0	-189	1	-24	15 182	-0,6%
2012	15 182	15		0	-165		-48	14 984	-1,3%
2013	14 984	14		0	-20		-21	14 954	-0,2%
2014	14 954			0	-224	-9		14 721	-1,6%
2015	14 721	24	35	14	-18	-1	-117	14 658	-0,4%
Total		244	35	14	-686	-14	-289		-4,5 %

5.3 RENOVATION URBAINE

Le patrimoine d'HMP est largement concerné par les projets de rénovation urbaine. Sept conventions ont été signées entre 2005 et 2011 pour les secteurs suivants : Quartier Centre Nord, Saint-Joseph, Flamants/Iris, Malpassé, Saint-Paul, Les Hauts de Mazargues et Saint-Barthélemy, auxquelles il faut ajouter « l'ANRU isolé ». Les principaux investissements résident dans des remises à niveau de patrimoine, des démolitions-reconstructions, des résidentialisations et des opérations de désamiantage. Seule l'opération Saint-Paul (*travaux de résidentialisation*) est clôturée à la date du contrôle. Pour les autres opérations, l'ensemble des travaux est évalué à 216 M€, financés à hauteur de 185 M€ (*dont 77 M€ de subventions*). Au 31 décembre 2015, le taux d'avancement financier était de 97 M€ (*45 % de 216 M€*) alors que les financements effectivement perçus étaient de 94 M€ (*51 % de 185 M€*). À noter que certaines de ces opérations ont dû intégrer la nécessité de désamianter les logements des patrimoines Iris, Genêts, Lavandes, Bleuets, Eglantiers et Mimosas pour un surcoût de 50,5 M€ financés hors ANRU à 50 %. Prévus pour être exécutés en site occupé, à fin 2015, les derniers travaux ne sont initiés qu'à hauteur de 1,2 M€.

5.4 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

La direction de la maîtrise d'ouvrage est composée de sept responsables de programmes, deux conducteurs d'opérations, d'une cellule administrative et comptable de trois personnes et d'un agent commercial chargé des ventes. Elle a la charge de l'ensemble des opérations d'investissement.

Le contrôle de deux opérations récentes (*Danaïdes et Coteaux de Malpassé*) a permis de constater que l'opération « Danaïdes » n'a pas fait l'objet d'information régulière au CA malgré la fluctuation de 22 % du prix de revient prévisionnel (*la dernière information du CA remonte au 20 décembre 2013*).

Pour deux opérations, l'OPH n'a pas sollicité l'avis préalable de France Domaine lors d'acquisition de programmes immobiliers en VEFA. Ces avis doivent être requis préalablement à toute transaction immobilière (*à l'exception de celles intervenant entre deux opérateurs HLM*) en vertu des dispositions de l'article L. 451-5 du CCH. Il s'agit de l'achat en VEFA, de 35 logements de l'opération « Horizon-Massilia » en septembre 2013 (*mise en service en 2015*) et de 59 logements du programme « Le Saint-Eloi » en avril 2014 (*mis en service prévue fin 2016*). Les coûts d'acquisition, respectivement de 150 k€ et de 135 k€ par logement, correspondent néanmoins à des conditions économiques normales.

Cette erreur a depuis été identifiée et HMP a effectivement demandé l'avis de France Domaine pour la dernière acquisition en VEFA réalisée en décembre 2014.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITÉ

Les ventes relèvent de la direction de la maîtrise d'ouvrage. Sur la période 2011-2015, l'office a vendu 616 logements (*4 % du parc*) pour un montant de plus de 36 M€. La plus-value nette comptable réalisée est de 19 M€. Cinq immeubles, représentant 524 logements, ont été vendus en bloc à des personnes morales et les 92 logements vendus à des personnes physiques concernent principalement des logements individuels anciens de type « cité jardins ».

Ce programme ambitieux de cession, décidé par le conseil d'administration (*en accord avec le protocole CGLLS*), a pour objectif de reconstituer les fonds propres de l'organisme. Bien que l'autre objectif annoncé soit de recentrer le parc sur le périmètre de la métropole, les ventes sur la période contrôlée ont concerné exclusivement la commune de Marseille.

Le plan de consolidation CGLLS 2010-2015 a fixé un objectif de 534 logements vendus²² à des personnes physiques et 316 logements vendus en bloc sur la période 2010-2019. Au 31 décembre 2015, le nombre de ventes à l'unité est de 115 logements, soit un taux de réalisation de 22 %. Ce retard important est cependant compensé par la vente en bloc de huit groupes (*totalisant 571 logements*).

Compte tenu de l'évolution de la réglementation²³ interdisant les ventes des logements énergivores (*consommant plus de 330 kilowattheure par m² et par an*), l'organisme indique qu'il va procéder aux travaux de rénovation énergétique préalablement aux futures ventes²⁴ afin de rendre les logements concernés conformes aux normes minimales prévues à l'annexe de l'article L. 443-7 du CCH.

L'analyse des dossiers de vente montre que la procédure dite des conventions règlementées n'a pas été respectée pour six ventes réalisées au profit de salariés sur la période 2010-2014. Les ventes ont été effectuées sans autorisation préalable du CA (*non conforme à l'article L. 423-10 du CCH*). Le CA du 20 octobre 2015 a autorisé rétroactivement le « *principe de vente de logements sur les cités de Saint Just, Saint Louis, Chutes Lavie, Hauterive et les Jacynthes, ou de tout autre logement situé dans de nouveaux programmes qui seraient mis en vente ultérieurement, à tout salarié d'HMP, et ce dans les mêmes conditions que pour les autres acquéreurs* ».

Il est rappelé que toute future vente à un salarié ou à un administrateur relève des conventions règlementées et que les conditions réelles de vente devront faire l'objet d'une autorisation spécifique et préalable du CA.

Un logement a été vendu irrégulièrement au descendant d'un « locataire » (*non conforme à aux articles L. 443-11 et R. 641-3 du CCH*). Un logement ne peut être vendu qu'à son occupant, ou, s'il ne dispose pas de ressources suffisantes, à ses ascendants ou descendants. Le logement n° 237, de type 2, situé cité Saint-Louis à Marseille, a été vendu le 23 juillet 2014²⁵ pour un montant de 46 170 €²⁶ à la fille du titulaire du bail. La lecture des avis d'imposition montre que le locataire en place n'était plus fiscalement établi à cette adresse depuis 2010 (*un logement ne constituant plus la résidence principale est considéré comme inoccupé, cf. article R. 641-3 du CCH*). Le droit de priorité consenti à l'acheteur du logement ne respecte pas la législation en vigueur. Dans sa réponse, l'organisme n'apporte pas d'élément nouveau en s'appuyant sur la présence d'un bail pour justifier l'occupation du logement mais ne prend pas en compte l'inoccupation résultant du fait qu'il ne s'agissait pas d'une résidence principale comme évoqué précédemment.

²² Y compris 85 logements du groupe « Saint Loup la Gardanne » pour lesquels les ventes n'ont pas été autorisées par les services de la préfecture en raison des risques importants d'inondation.

²³ Décret n° 2014-1648 du 20 décembre 2014

²⁴ Pour lesquelles l'aliénation a été accordée par le préfet après 1^{er} janvier 2015

²⁵ Avant-contrat de vente (*les jardins des Saint Louis Lot 216*).

²⁶ Prix de vente supérieur à l'estimation de France Domaine

5.6 MAINTENANCE ET EXPLOITATION DU PARC

5.6.1 Entretien du patrimoine

En matière d'entretien courant, chaque agence dispose d'un budget. Les demandes d'intervention technique font l'objet d'un traitement informatique. Leurs réalisations sont suivies par les gardiens.

Le gros entretien fait l'objet d'une programmation perfectible (*cf. § 6.1*). Pour la remise à niveau des logements en vue de leur relocation, l'effort conséquent déployé par HMP est financièrement soutenu par la ville de Marseille.

En moyenne, l'entretien annuel du parc est de 820 € par logement. Ce coût est important (*cf. § 6.2.1*) mais s'explique au regard de l'âge du patrimoine et des difficultés liées à son occupation (*incivilités*). La visite de patrimoine (5 929 logements soit 40 % du parc, *cf. annexe n° 7.6*) a permis de constater une implication et un niveau professionnel des personnels de terrain importants (*chefs d'agence, responsables de gestion de site, gardiens*). Les parties communes intérieures et extérieures sont globalement propres et entretenues. Cependant, la gestion de certains patrimoines cités ci-après se révèle être particulièrement délicate :

- Hérodotes : patrimoine non entièrement visitable en raison des risques de sécurité (*zone à forte délinquance*) ;
- La Renaude : patrimoine très difficile avec perte de maîtrise du bailleur (*extérieurs endommagés, parties communes squattées et dégradées, présence d'épaves, d'encombrants divers et ferrailles ...*) ;
- Jean Jaurès : patrimoine très difficile, trafics illicites, présence d'épaves, caves condamnées, impacts de balles, traces d'incendies, local gardien déménagé car situation initiale intenable ;
- Saint-Joseph : parties extérieures non maîtrisées (*locaux techniques et gaines avec portes vandalisées, constructions illicites, ferraille, caravanes, remblais sauvages composés de déchets de chantier ...*). Des éléments de patrimoine sont encore à démolir dans le cadre de la rénovation urbaine en cours, les nouveaux bâtiments livrés en 2011 sont déjà dégradés. Les garages sont ouverts et certains sont « privatisés » ;
- Olivier A : problème de squat et de trafic, salle de culte au niveau d'une ancienne salle de sport de la ville de Marseille ;
- Cèdres Sud : patrimoine à l'abandon devant faire l'objet d'une démolition dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine de Malpassé, des locataires doivent encore être relogés ;
- Lavandes et Bleuets : les logements vacants sont neutralisés car l'ensemble du patrimoine doit être désamianté, présence d'encombrants dans les parties communes ;
- Marine Bleue : encombrants dans local motos et des caves condamnées et encombrées avec risque d'incendie, épaves de voitures et bateau au niveau du parking.
- Frais Vallon : trois tours de grande hauteur (*IGH*) dans l'attente de travaux définitifs de réfection des façades mais également de travaux intérieurs ; globalement dans l'ensemble des groupes, présence régulière d'encombrants et traces d'incivilités ; les difficultés de maîtrise des caves ou de locaux communs conduisent à leur condamnation dans la majorité des cas.

Le patrimoine Château Saint-Loup commence à poser des difficultés. Il est concerné par des trafics nécessitant des patrouilles de police et les caves sont condamnées. De plus, des jets de déchets par les fenêtres, les traces de deux incendies au 8^{ème} étage, des encombrants dans les parties communes dont un scooter au pied de l'escalier C4 et les portes d'entrée bloquées en position ouverte ont été observés.

En concertation avec les services municipaux compétents, HMP se doit de développer toute action lui permettant de garder la maîtrise de ces patrimoines difficiles.

5.6.2 Exploitation du patrimoine

5.6.2.1 Dossiers Amiante

La société a fait procéder en 2004 et 2005 aux repérages d'amiante des parties collectives afin de constituer les dossiers techniques amiante (DTA) exigés par l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique. La présence d'amiante a entraîné la création d'un dispositif de suivi spécifique et d'une prise en compte dans la politique patrimoniale avec le lancement d'opérations importantes de désamiantage. En outre, l'amiante est une source d'importants surcoûts et retards dans l'exécution des opérations de maintenance ou de réhabilitation.

L'organisme n'a en revanche pas engagé de plan d'actions pour le repérage des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante dans les parties privatives, ni constitué de dossier intitulé « dossier amiante - parties privatives » (DAPP), exigés par les articles R. 1334-16 et R. 1334-29-4 du code de la santé publique. Néanmoins, l'article 5 du décret de 3 juin 2011 précise que les dossiers techniques (DTA) constitués préalablement à la date d'entrée en vigueur de ce décret peuvent tenir lieu de DAPP.

L'office est dans l'impossibilité de justifier le respect de la réglementation « amiante » concernant l'information des locataires (*non conforme aux dispositions des articles R. 1334-29-4 et R. 1334-29-5 du code de la santé publique*). Pour tous les immeubles concernés par la réglementation sur l'amiante, les obligations réglementaires relatives à l'information des occupants n'ont pas pu être justifiées par l'office (cf. § 4.2.4). Dans sa réponse, l'organisme s'engage à le faire sans délai.

5.6.2.2 Lutte contre le saturnisme

La société a fait réaliser des constats de risque d'exposition au plomb (CREP) sur la majeure partie de son parc concernée (34 groupes de son parc, y compris pour des groupes dont la date de construction est indiquée comme postérieure à 1950 et dans lesquelles la présence de plomb a été néanmoins constatée). Seuls trois ensembles totalisant 500 logements individuels construits avant le 1^{er} janvier 1949 (groupes « Saint-Loup », « Saint-Louis » et « Saint-Just »), n'ont pas fait l'objet d'un diagnostic exhaustif. Les CREP sont en revanche établis à chaque départ de locataires (*mise en vente systématique avant relocation éventuelle*).

5.6.2.3 Diagnostic de Performance Energétique

Les diagnostics de performance énergétique n'ont pas été effectués pour l'ensemble des logements. D'après l'enquête RPLS au 1^{er} janvier 2015, 1 791 diagnostics de performance énergétique (DPE) restaient à réaliser, notamment dans les petits ensembles de moins de dix logements (cf. § 3.1.1). Par ailleurs, l'équipe de contrôle a constaté que les DPE ne sont actuellement pas joints aux contrats de location, en contradiction avec la réglementation en vigueur depuis 2007 (cf. § 4.2.4). La ventilation des étiquettes énergie est la suivante :

Etiquette énergie	Logements	Pourcentage
A 	29	0,2 %
B 	686	4,7 %
C 	6 783	46,3 %
D 	4 299	29,3 %
E 	944	6,4 %
F 	136	0,9 %
G 	0	0,0 %
Non renseignés	1 791	12,2 %

Source : enquête RPLS 2015

Dans sa réponse, l'organisme s'engage à effectuer les DPE manquants des groupes de moins de dix logements avant la fin du premier semestre 2017.

5.6.2.4 Sécurisation des ascenseurs

Composés à 94,2% de logements collectifs dont plusieurs immeubles de grandes hauteurs (IGH), le parc de l'office comporte 324 ascenseurs répartis dans 56 groupes (9 385 logements, soit 64 % du parc). À la date du contrôle, les mises aux normes obligatoires demandées par la loi SAE (*Sécurité des Ascenseurs Existants*) ont été réalisées. Les procédures de contrôle des ascenseurs mises en place par l'office n'appellent pas d'observation particulière. L'échantillon analysé montre que l'entretien et le suivi périodique ont été réalisés conformément à l'article R. 125-2 du CCH.

Néanmoins, les contrôles quinquennaux des groupes « Sainte-Geneviève » et « Rue des Phocéens » n'ont pas été réalisés dans le délai réglementaire de cinq ans (*précédent contrôles réalisés respectivement en décembre 2010 et octobre 2010*). Ces contrôles sont programmés avant la fin de l'année 2016.

5.7 CONCLUSION

La stratégie patrimoniale de l'organisme est essentiellement concernée par les opérations de réhabilitation de son parc vieillissant dont sept projets de rénovation urbaine en cours au moment du contrôle. Entre 2011 et 2015, les mises en service n'ayant pas compensé les démolitions et les ventes de patrimoine, le nombre de logements d'HMP a baissé de 4,5 %.

Malgré l'état de certains ensembles particulièrement délicats à gérer, le patrimoine apparaît comme globalement suivi et entretenu. Les moyens financiers à mobiliser pour continuer l'entretien, le désamiantage et la rénovation des groupes anciens restent cependant très élevés au vu des capacités actuelles de l'organisme. Concernant les diagnostics techniques, l'organisme devra se mettre en conformité avec les réglementations relatives à l'amiante et à la lutte contre le saturnisme, et il veillera à réaliser ceux manquants liés aux performances énergétiques.

6.TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La direction financière et comptable (DFC) comprend dix-sept personnes. Elle s'articule autour de cinq pôles (*comptabilité générale, comptabilité auxiliaire, trésorerie, investissements – financements et taxes foncières*). La comptabilité est informatisée (*Ulis, Salvia, Agresso,...*). Les factures de biens et services sont dématérialisées mais ce dispositif ne s'applique pas aux factures d'immobilisations.

La comptabilité est globalement bien tenue. Le commissaire aux comptes a certifié sans observation les comptes de l'office sur la période contrôlée.

Des procédures et des modes opératoires méritent d'être mis en œuvre et/ou améliorés.

- Les délais de paiement des factures ne font pas l'objet d'indicateurs de suivi. La date d'arrivée de la facture à HMP n'est pas enregistrée dans le logiciel de gestion ; seule la date de saisie à la DFC l'est. Un contrôle portant sur un échantillon de 10 438 factures de biens et services fait ressortir que 9 % d'entre elles sont réglées au-delà de 30 jours. Celui portant sur un échantillon de 1 334 factures d'immobilisations montre que le tiers d'entre elles sont réglées au-delà du délai précité.

- Si un contrôle hiérarchique est notamment effectué par la directrice financière au moment de la signature électronique validant les paiements réalisés de manière hebdomadaire, en revanche il n'existe pas de contrôle interne comptable au sein de la DFC.
- Les travaux de gros entretien programmés dans le plan de travaux sur quatre ans méritent un ajustement plus rigoureux ; les reprises de provision pour gros entretien concernent de fait environ le quart de travaux programmés mais non réalisés.
- Le suivi des investissements a fait l'objet d'améliorations depuis le dernier contrôle de la Miilos. Toutefois, l'office devra revoir l'enregistrement des montants des investissements actualisés prévisionnels pour les opérations préliminaires. En effet, ces dernières comprennent de nombreuses opérations en site de renouvellement urbain (*donc avec des plans de financement déterminés très en amont*). Ainsi, au lieu d'inscrire un montant afférent au budget d'ouverture de l'opération, la DFC est en mesure d'enregistrer le montant de l'investissement prévu et dès lors de pouvoir prendre en compte une partie de ces opérations dans le calcul des ratios à terminaison des opérations.

Dans sa réponse, l'office précise qu'il s'attache au respect des délais de paiement des fournisseurs sans fournir toutefois d'informations sur la mise en place d'indicateurs de suivi. Il prévoit de revoir la programmation des travaux de gros entretien et a modifié la saisie des données dans le suivi des investissements.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

(cf. annexe 7.7)

6.2.1 Analyse de l'exploitation

Les différents ratios financiers analysés infra sont comparés à la médiane nationale 2013 des 264 OPH de la base BOLERO élaborée par le ministère du Logement.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Marge sur prêts	1	0	0	0	0
Loyers	53 124	53 790	54 794	54 756	55 571
Coût de gestion hors entretien	-17 917	-17 810	-18 064	-20 813	-20 657
Entretien courant	-2 959	-3 089	-2 631	-2 601	-2 502
GE	-8 576	-8 593	-8 717	-9 002	-9 097
TFPB	-5 941	-5 969	-5 871	-5 944	-6 361
Flux financier	414	820	1 104	1 489	1 241
Flux exceptionnel	-861	4 637	159	-107	5 693
Autres produits d'exploitation	2 091	3 338	3 412	6 113	5 399
Pertes créances irrécouvrables	-360	-501	-1 093	-898	-523
Intérêts opérations locatives	-5 708	-5 620	-6 471	-5 383	-4 971
Remboursements d'emprunts locatifs	-8 245	-8 297	-7 482	-6 673	-8 042
Autofinancement net²⁷	5 064	12 704	9 140	10 938	15 753
P.M. Chiffre d'affaires	53 887	54 589	55 679	55 903	57 929
% du chiffre d'affaires	9,4	23,3	16,4	19,6	27,2

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

²⁷ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (*excédents des produits encaissables sur les charges décaissables*) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (*à l'exclusion des remboursements anticipés*) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. À partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

Les flux financiers dégagés par l'exploitation, et mesurés par l'autofinancement net, ressortent à 10,7 M€ en moyenne annuelle sur la période de contrôle. Ce dernier représente 19,6 % du chiffre d'affaires en 2013 et 27,2 % en 2014 pour une médiane à 11,8 %.

Autofinancement net retraité des subventions d'exploitation et des subventions CGLLS et ANRU	3 548	4 846	6 093	4 716	8 189
% du chiffre d'affaires	6,6	8,9	10,9	8,4	14,1

Évolution de l'autofinancement net corrigé de l'organisme

Retraité des subventions pour travaux de la ville de Marseille notamment, des subventions d'équilibre de la CGLLS et de l'ANRU (*pour 2014*), l'autofinancement net est pratiquement divisé par deux pour atteindre 5,5 M€ en moyenne annuelle. Ainsi, les flux de trésorerie dégagés par l'office hors aides externes d'exploitation restent plus mesurés.

6.2.1.1 Les recettes :

Les loyers, qui constituent 96 % du chiffre d'affaires, ont augmenté en masse de 4,6 % en cinq ans. Le loyer annuel au logement a progressé quant à lui de 7,7 % en raison de la diminution du parc géré en direct sur la période (*- 545 en net*). Il s'élève à 3 629 €/logement en 2013 et à 3 786 €/logement en 2014 pour une médiane à 3 674 €.

La perte financière liée aux logements vacants a été calculée à 2 469 k€ pour 2014 par HMP, soit 4,44 % des loyers totaux. Cette perte importante procède entre autres des logements volontairement laissés vacants dans le cadre des sept projets de rénovation urbaine dans lesquels l'office est engagé.

Les impayés de loyers dégradent également l'autofinancement net lorsque l'organisme reconnaît le caractère irrécouvrable des créances. Pour 2014, les pertes pour créances irrécouvrables ont représenté 523 k€, soit 0,9 % des loyers totaux. Le coût des impayés calculé par l'office ressort à 1 159 k€, soit 2,1 % des loyers.

Les produits financiers, issus des placements réglementés de la trésorerie de l'office, ont rapporté près de 1,5 M€, soit 2,7 % des loyers en 2013 et 1,2 M€ en 2014, soit 2,2 % en 2014, niveaux très au-dessus de la médiane à 0,9 %.

6.2.1.2 Les dépenses :

Les annuités d'emprunts ont diminué de 6,7 % sur la période. Elles ponctionnent 23,2 % des loyers en 2013 et 23,4 % en 2014 pour une médiane à 36,5 %. L'ancienneté du parc (*avec des emprunts totalement amortis*) et le retard dans la réalisation des programmes de réhabilitation et de construction, expliquent le faible niveau d'endettement de l'office. Cette situation est confirmée par un ratio d'indépendance financière au sens du référentiel national Boléro très au-dessus de la médiane des OPH (*54,5 % pour 37,3 %*). À fin 2014, la part des dettes financières d'HMP représente 43,4 % du total du passif (*médiane à 59 %*).

L'office doit réduire le niveau de risque lié aux emprunts structurés. HMP a en effet souscrit en 2007 quatre emprunts structurés auprès de DEXIA. Le total des encours restant dû à fin 2014 est de l'ordre de 17,2 M€, soit 9,3 % de la dette financière globale. Un emprunt (*n° 941*) est classé hors charte Gissler ; autrement dit, il présente des risques très élevés car son taux d'intérêt repose sur la parité euro / franc suisse. À titre d'illustration, l'échéance au 1^{er} septembre 2015 est assortie d'un taux d'intérêt de 21,7 % (*à comparer à un emprunt classique au taux indexé sur celui du livret A : 1,45 %*). S'agissant de cet emprunt, l'office a assigné DEXIA, en mai 2012, devant le tribunal de commerce de Nanterre. Au moment du contrôle, le jugement n'est pas rendu.

Dans sa réponse, l'office précise que les emprunts structurés les plus risqués ont fait l'objet de remboursements par anticipation le 12 juillet 2016 suite aux décisions du conseil d'administration du 30 juin 2016. Les emprunts de refinancements ont été souscrits à taux fixe.

Les frais de gestion, qui comprennent les charges de personnel et les frais de structure, ont progressé de 15,3 % en masse sur la période. Ils s'élèvent à 1 471 €/logement en 2013 et 1 462 €/logement en 2014 pour une médiane à 1 076 €/logement. Les frais de structure intègrent notamment les interventions élevées en matière d'hygiène et sécurité sur le patrimoine, de l'ordre de 1 M€ en moyenne annuelle ainsi que les cotisations à la CGLLS en augmentation sur 2013 et 2014. Les postes afférents au train de vie de l'office (*frais de séminaires, déplacements, missions, réceptions*) restent contenus et diminuent de 20 % sur la période.

Les charges de personnel, composante essentielle des frais de gestion, ont augmenté de 18,4 % en cinq ans. Elles ressortent à 853 €/logement en 2013 et à 900 €/logement en 2014 au-dessus de la médiane à 769 €.

Les effectifs sont restés stables à 334 salariés²⁸ entre les 31 décembre 2010 et 31 décembre 2015. Le ratio, en termes de moyens humains, calculé par la fédération des offices montre un niveau de 21,6 personnes pour 1000 logements à HMP, qui est voisin de la médiane à 20,4. Ainsi, c'est le régime des primes (*prime d'intéressement, prime de fin d'année, participation au résultat, prime régie,...*), favorable aux salariés, qui explique l'écart à la médiane des charges de personnel. Le conseil d'administration a en particulier voté en 2013 et 2014 un supplément d'intéressement aux salariés en le relevant de 4 à 6 % du salaire brut annuel, alors que l'office est en plan de consolidation CGLLS depuis 2006. À titre d'illustration, l'ensemble des primes ont représenté près de 2,3 M€ en 2013 et 2014. Dans sa réponse, l'office confirme le niveau élevé de la prime d'intéressement et annonce sa diminution de 6 à 4 % en 2016.

L'office consacre de l'ordre de 11,5 M€ en moyenne annuelle à la maintenance (*entretien courant et gros entretien*) de son parc qui est ancien. Près de la moitié des dépenses de gros entretien portent ainsi sur la remise en état des logements. Le coût annuel de la maintenance ressort à 820 €/logement en 2013 et 821 € en 2014 pour une médiane à 576 €.

La taxe foncière sur les propriétés bâties reste contenue malgré un patrimoine quasi totalement assujéti (*14 207 logements assujettis en 2014*). Près des deux-tiers du parc sont situés en ZUS et bénéficient donc d'un abattement de 30 % lié aux actions de proximité réalisées par l'office dans le cadre des contrats de ville. Des dégrèvements importants sont également obtenus sur la base de travaux d'économie d'énergie ou de travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap. Au global, les abattements et dégrèvements ont représenté 3,2 M€ en 2014. Le coût de la TFPB atteint 420 €/logement en 2013 et 450 € en 2014 (*médiane à 498 €*).

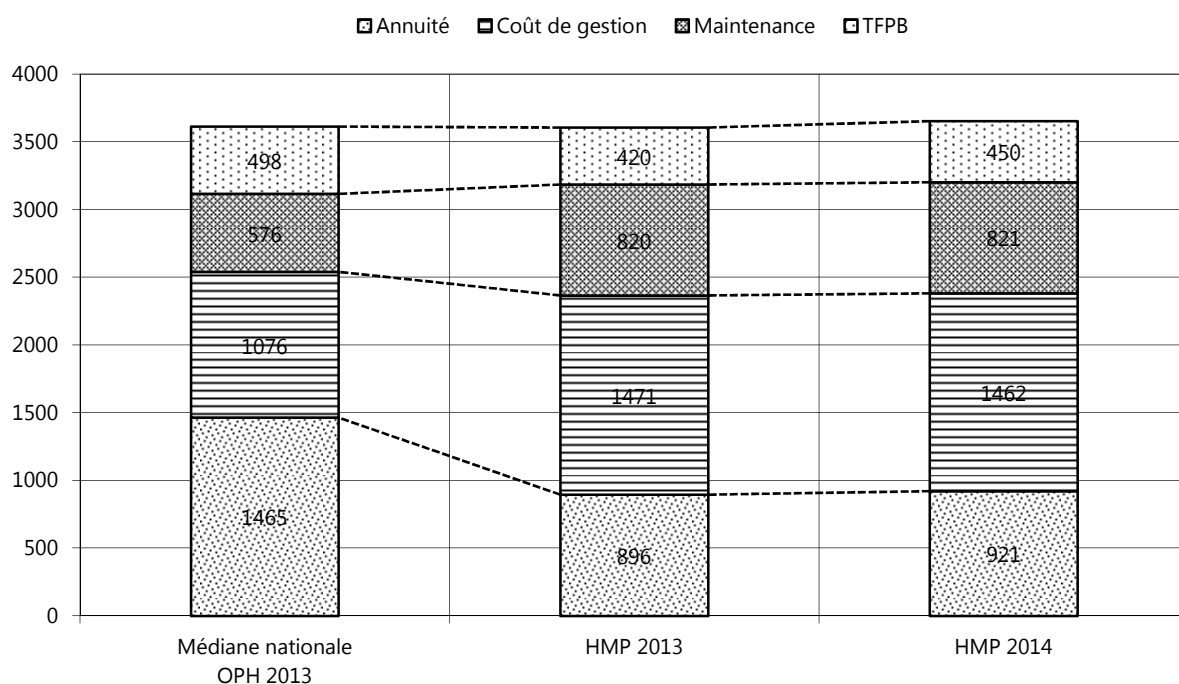
Il est à noter que l'office a, par convention du 14 avril 2009, fait appel à un prestataire externe pour effectuer une analyse des bases taxables et intervenir auprès des services fiscaux. Cette mission est rémunérée à hauteur de 25 % HT des dégrèvements obtenus. Un avenant a été passé le 3 septembre 2010 pour que d'une part, le prestataire assiste HMP dans les demandes de dégrèvement au titre des travaux d'économie d'énergie et d'accessibilité et que d'autre part, le personnel d'HMP soit formé sur ce sujet. Les honoraires sont ramenés pour cette deuxième mission à 15 % HT des dégrèvements obtenus. Ainsi, HMP a réglé la somme de 321 821 € de 2010 à 2015. Si la première mission apporte une expertise pas nécessairement disponible au sein d'un OPH, en revanche, la deuxième mission peut interroger sur la

²⁸ Source rapports de gestion d'HMP

réelle plus-value retirée par l'organisme alors qu'une personne a été affectée à la gestion de la TFPB, au sein de la DFC, en octobre 2010.

Le tableau et le graphique ci-dessous récapitulent et comparent ces postes de dépenses à la médiane nationale des OPH.

En €/logement	Médiane nationale OPH 2013	HMP 2013	HMP 2014
Annuité	1 465	896	921
Coût de gestion	1 076	1 471	1 462
Maintenance	576	820	821
TFPB	498	420	450



6.2.2 Résultats comptables

Les résultats comptables ont évolué comme suit :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Résultats nets comptables	8 688	12 917	16 004	9 051	16 450
dont part du résultat exceptionnel en %	54	67	53	21	53

Il ressort du tableau ci-dessus qu'excepté en 2013, plus de la moitié du résultat net est constitué par le résultat exceptionnel dont notamment les plus-values de cessions de patrimoine.

6.2.3 Structure financière

Bilans fonctionnels

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres (+)	126 144	138 805	153 496	167 221	203 590
Provisions pour risques et charges (+)	17 636	19 659	19 925	20 830	20 876
<i>Dont PGE</i>	<i>15 594</i>	<i>16 063</i>	<i>16 955</i>	<i>17 888</i>	<i>16 985</i>
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés) (+)	229 512	224 971	215 153	218 196	218 479
Dettes financières (+)	178 200	166 892	165 117	165 228	188 200
Actif immobilisé brut (-)	506 128	496 734	483 997	495 380	505 056
Fonds de Roulement Net Global	45 363	53 595	69 694	76 095	126 090
FRNG à terminaison des opérations²⁹					59 429
Stocks (toutes natures) (+)	164	186	175	181	155
Autres actifs d'exploitation (+)	33 994	34 690	33 513	34 455	49 653
Provisions d'actif circulant (-)	7 110	7 534	6 854	6 979	7 615
Dettes d'exploitation (-)	10 756	9 644	12 654	11 067	12 183
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	16 293	17 697	14 181	16 591	30 010
Créances diverses (+)	392	634	1 464	258	412
Dettes diverses (-)	6 723	6 341	5 150	5 628	5 550
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-6 331	-5 707	-3 687	-5 370	-5 138
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	9 962	11 991	10 494	11 221	24 872
Trésorerie nette	35 401	41 604	59 199	64 874	101 218

Le fonds de roulement net global qui permet d'évaluer la capacité de l'organisme à financer durablement son activité progresse très fortement sur la période contrôlée (*multiplié par près de 3*). Il passe ainsi de 45,4 M€ à fin 2010 à 126 M€ à fin 2014, soit 14,2 mois de dépenses d'exploitation et d'investissement pour une médiane à 3,7 mois.

La situation nette (*dotations et réserves, reports à nouveau et résultat de l'exercice*) augmente de 62,9 M€ (+ 110 %) en cinq ans par l'apport du résultat comptable. Les dettes financières progressent de 7,1 %. Concernant les emplois stables, les immobilisations d'exploitation (*essentiellement les immeubles de rapport*) ont stagné sur la période (+ 0,2 %) ; les investissements réalisés (*réhabilitations et constructions*) ont été compensés par les ventes et les démolitions.

A terminaison des opérations (*en cours, terminées non soldées et préliminaires avec plans de financement établis*), le FRNG chute à 59,4 M€, soit encore 6,7 mois de dépenses.

Après retraitement des dépôts des locataires, des provisions et des amortissements financiers courus non échus, il ressort des fonds propres disponibles à terminaison de 32,2 M€.

Le besoin en fonds de roulement d'exploitation est pour l'essentiel constitué des subventions d'investissement à recevoir, des retards de paiement et des impayés de loyers.

La ressource générée par le fonds de roulement hors exploitation provient des intérêts courus non échus et du décalage dans le paiement des fournisseurs d'immobilisations.

La trésorerie nette, résultante des agrégats précités, est à l'image du FRNG multipliée par 3 sur la période. Elle atteint 101,2 M€ à fin 2014, soit 11,4 mois de dépenses pour une médiane à 3,1 mois.

²⁹ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (*capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...*) sur ses emplois stables (*immobilisations corporelles et financières essentiellement*) y compris les amortissements courus non échus (ACNE) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

6.2.4 Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2011 à 2014 s'explique comme suit :

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement début 2011		45 363
Autofinancement de 2011 à 2014	48 535	
Dépenses d'investissement	-82 352	
Financements comptabilisés	154 512	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	-60 603	
Autofinancement disponible après investissements	60 092	
Cessions d'actifs	36 220	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-15 585	
Flux de trésorerie disponible	80 727	
Fonds de roulement fin 2014		126 090

L'examen des flux de trésorerie contribuant à la variation du FRNG de 2011 à 2014 confirme que la très forte progression de ce dernier repose en réalité principalement sur une mobilisation anticipée des financements (*emprunts et subventions*) au regard des investissements effectués et sur les ventes de logements.

La bonne santé financière apparente de l'office à fin 2014 doit être regardée avec prudence. Dans sa réponse, l'office partage ce constat. Elle présente dans les faits un caractère artificiel. D'une part, on constate la faiblesse des fonds propres disponibles à terminaison, estimés à une trentaine de millions d'euros, face à un niveau élevé des investissements à venir en réhabilitations, démolitions et reconstructions en et hors sites de renouvellement urbain pour 447 M€ (*cf. plan stratégique de patrimoine 2013-2022*). Ce montant inclut notamment la problématique de l'amiante découverte tardivement et qui a été évaluée par HMP à 50,5 M€ pour six groupes comportant au total 729 logements. D'autre part, face aux investissements précités, les ressources exceptionnelles que sont les cessions d'actifs ou le réaménagement de la dette ont déjà été mobilisés. Enfin, le plan de consolidation CGLLS 2010-2015 se termine alors que les engagements de l'office n'ont pas été pleinement tenus (*cf. § 6.3.2*).

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE ET PLAN DE CONSOLIDATION CGLLS

6.3.1 Analyse prévisionnelle

La simulation prévisionnelle analysée (*cf. annexe 7.8*) est celle validée par le conseil d'administration du 22 décembre 2015 à l'occasion de la présentation du rapport de suivi 2014 du plan de consolidation CGLLS. Cette simulation s'appuie, en les affinant et en les réactualisant, sur les objectifs du dernier PSP validé (*2013-2022*).

Les hypothèses d'évolution des agrégats constitutifs de l'autofinancement diffèrent en partie de celles adoptées par le comité des aides de la CGLLS du 27 janvier 2015 ; si les loyers progressent bien de 1,6 %, en revanche, les frais de personnel et les frais de gestion sont prévus d'évoluer en-deçà des niveaux recommandés, soit respectivement de 2,5 % au lieu de 2,8 % et 1,6 % au lieu de 2 %. Ainsi, sur les dix ans, la courbe de l'autofinancement courant apparaît mécaniquement plus optimiste. De plus, le maintien d'une progression des loyers du patrimoine de référence à 1,6 % à compter de 2017 doit être apprécié avec prudence. En effet, au 1^{er} janvier 2016, l'écart entre les loyers pratiqués et les loyers plafonds réglementaires représente moins de 0,5 %. Comme par ailleurs, le patrimoine est prévu au global de diminuer sur la période (*- 341 logements en net*), l'impact des loyers des nouveaux programmes sera compensé par la diminution des loyers des programmes démolis ou vendus.

La projection financière 2015-2024 montre une dégradation préoccupante de la situation financière de l'office. Dans sa réponse, l'office partage ce constat.

HMP prévoit des investissements sur la période à hauteur de 447 M€. La part des réhabilitations et résidentialisations du patrimoine existant ressort à 317,2 M€ dont 50,5 M€ pour le désamiantage de six groupes comprenant 729 logements. Les démolitions concernent 675 logements pour 22,6 M€, les ventes 317 logements pour 17,8 M€ et les reconstructions portent sur 651 logements pour 107,2 M€. Les subventions de la ville de Marseille représentent 62,9 M€ et le reliquat des aides de la CGLLS, 6,4 M€. L'office envisage d'injecter 161,9 M€ de fonds propres.

L'autofinancement courant, faible sur toute la période, passe de 7,4 % des loyers en 2015 à 1,9 % en 2024 et génère 29,8 M€ de flux de trésorerie en dix ans. Les fonds disponibles fin d'exercice à la livraison chute ainsi de 60,7 M€ début 2015 à 4,5 M€ à fin 2024. Malgré les hypothèses précitées plutôt optimistes et la prise en compte des aides importantes de la collectivité de rattachement et de la CGLLS, la simulation prévisionnelle fait apparaître la situation financière préoccupante de l'office. Il est à noter que le PSP 2013-2022 avait, en outre, pour répondre aux objectifs quantitatifs du PLH de Marseille, envisagé de programmer la construction de 100 logements par an pendant six ans à compter de 2017, hors renouvellement urbain, pour un coût estimé à 110,3 M€. L'office n'a pas intégré cet objectif supplémentaire à la simulation précitée, faute d'être financièrement viable.

6.3.2 Plan de consolidation CGLLS

Après un premier plan de consolidation CGLLS sur la période 2006-2011 qui a conduit à constater une situation financière préoccupante en raison notamment du retard pris dans la livraison des opérations patrimoniales, de nouvelles négociations ont été menées entre l'office, sa collectivité de rattachement et la CGLLS. Elles ont abouti à la signature d'un nouveau plan de consolidation portant sur la période 2010-2015 ; ce dernier a pour objet d'assurer la viabilité de l'organisme, fragilisé par la réalisation d'un programme patrimonial qui porte sur sept projets de renouvellement urbain, indispensable au maintien et à l'amélioration de la qualité de son parc locatif.

Les engagements de l'office au regard du plan CGLLS 2010-2015 ne sont pas pleinement tenus. Ce plan de consolidation comprend des mesures internes (*augmentation des loyers, limitation de la hausse des frais de personnel, réduction du coût des impayés*) et des mesures patrimoniales (*démolitions, ventes et reconstructions de logements*) accompagnées d'aides externes de la ville de Marseille, de la région PACA, du département des Bouches-du-Rhône et de la CGLLS.

S'agissant des mesures internes, les loyers des logements doivent évoluer, hors effets des mesures patrimoniales, en tenant compte de l'IRL et au minimum de 2 % par an dans la limite des loyers plafonds. Si les augmentations de loyers au 1^{er} janvier des années 2011 à 2013 ont globalement été respectées, celles au 1^{er} janvier 2014 et 2015 sont restées inférieures à 2 % (*respectivement 1,85 % et 1 %*). La prévision pour 2016 n'est que de 0,22 %. L'office explique cette situation par l'absence de marge de manœuvre au regard des loyers plafonds et en partie par le retard des livraisons des reconstructions.

Les pertes de loyers dues à la vacance doivent être réduites de 6,9 % des loyers totaux en 2010 à 3,9 % en 2015. Les informations données par l'office montrent le respect dans l'ensemble de cet engagement de 2010 à 2014 mais un fort écart pour 2015 (8,2 %). Selon l'office, le décalage dans le planning des démolitions, la découverte d'amiante et le déclassement de tours IGH ont contribué à l'augmentation de la vacance en 2015.

La mesure relative à la réduction du coût des impayés a bien été tenue de 2010 à 2012 mais sur les trois dernières années du plan, un dépassement des objectifs est constaté (*1,8 % des loyers totaux pour 1,4 %*,

2,1 % pour 1,2 % et 1,6 % pour 1,2 %). Concernant ces dépassements, l'office évoque l'augmentation des procédures de rétablissement personnel.

Un objectif limitant la progression des charges de personnel hors régie et des frais de fonctionnement a également été fixée dans le plan de consolidation. En 2013 et 2014, l'engagement sur les charges de personnel n'a pas été tenu en raison notamment du supplément d'intéressement versé aux salariés (cf. § 6.2.1.2). En cumulé, sur les cinq ans, les dépenses liées aux charges de personnel ont dépassé de 5,9 M€ les engagements prévus. Les frais de fonctionnement sont quant à eux inférieurs de 2,7 M€ à ceux imposés au plan.

Les niveaux prévus de maintenance du patrimoine (*entretien courant et gros entretien*) ont été atteints (+ 2,1 M€ en cinq ans).

Au global, il ressort un différentiel négatif de 5,4 M€ sur la période entre les recettes et les dépenses d'exploitation. C'est ainsi en raison d'un niveau d'annuités locatives sensiblement inférieur (*près de 12 M€*) aux montants inscrits au plan (*faible niveau lié au retard dans la réalisation des programmes d'amélioration du patrimoine, de constructions neuves et au réaménagement d'une partie de la dette*), que l'autofinancement courant est amélioré au regard de celui prévu au plan.

S'agissant des mesures patrimoniales, la consommation des fonds propres sur les constructions neuves est en retrait de 19 M€ sur la période et celle sur les réhabilitations/résidentialisations en retard de 20,3 M€. Pour ces dernières opérations, l'office précise que les retards sont en partie imputables à la découverte d'amiante dans les cloisons sèches et en plafonds dans les logements de six groupes. Pour les démolitions également, le niveau des fonds propres engagés est inférieur de 3 M€ aux préconisations du plan. Si les ventes individuelles sont prévues en nombre inférieur par rapport au plan, en revanche les ventes en bloc dépassent les objectifs inscrits. Au final, un écart négatif de 4,2 M€ est estimé par l'office concernant les ventes de logements.

Dans sa réponse, l'office précise que le comité des aides de la CGLLS a validé les rapports de suivi annuels et que la CGLLS n'a pas fait de remarques sur la non tenue des engagements liés au plan de consolidation 2010-2015.

6.4 CONCLUSION

La situation favorable qui résulte du plan CGLLS 2010-2015 n'est qu'artificielle et temporaire. La structure financière de l'office reste préoccupante et ne devrait que se dégrader avec la résorption du retard pris dans la réalisation des programmes de réhabilitation, démolition et reconstruction de logements. Il est à noter en outre l'inscription, selon l'office, des groupes de Frais Vallon et Petit Séminaire (*environ 1 500 logements*) au nouveau programme national de renouvellement urbain (*dont les modalités de financement par l'ANRU ne sont pas encore arrêtées*).

7.ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE :	OPH Habitat Marseille Provence (HMP)
-------------------------	--------------------------------------

SIÈGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	25 avenue de Frais-Vallon	Téléphone :	04 91 10 80 00
Code postal :	13 388	Télécopie :	04 91 10 80 99
Ville :	Marseille Cedex 13	Internet :	http://www.new.hmpmarseille.fr

PRÉSIDENT :	Patrick PADOVANI
--------------------	------------------

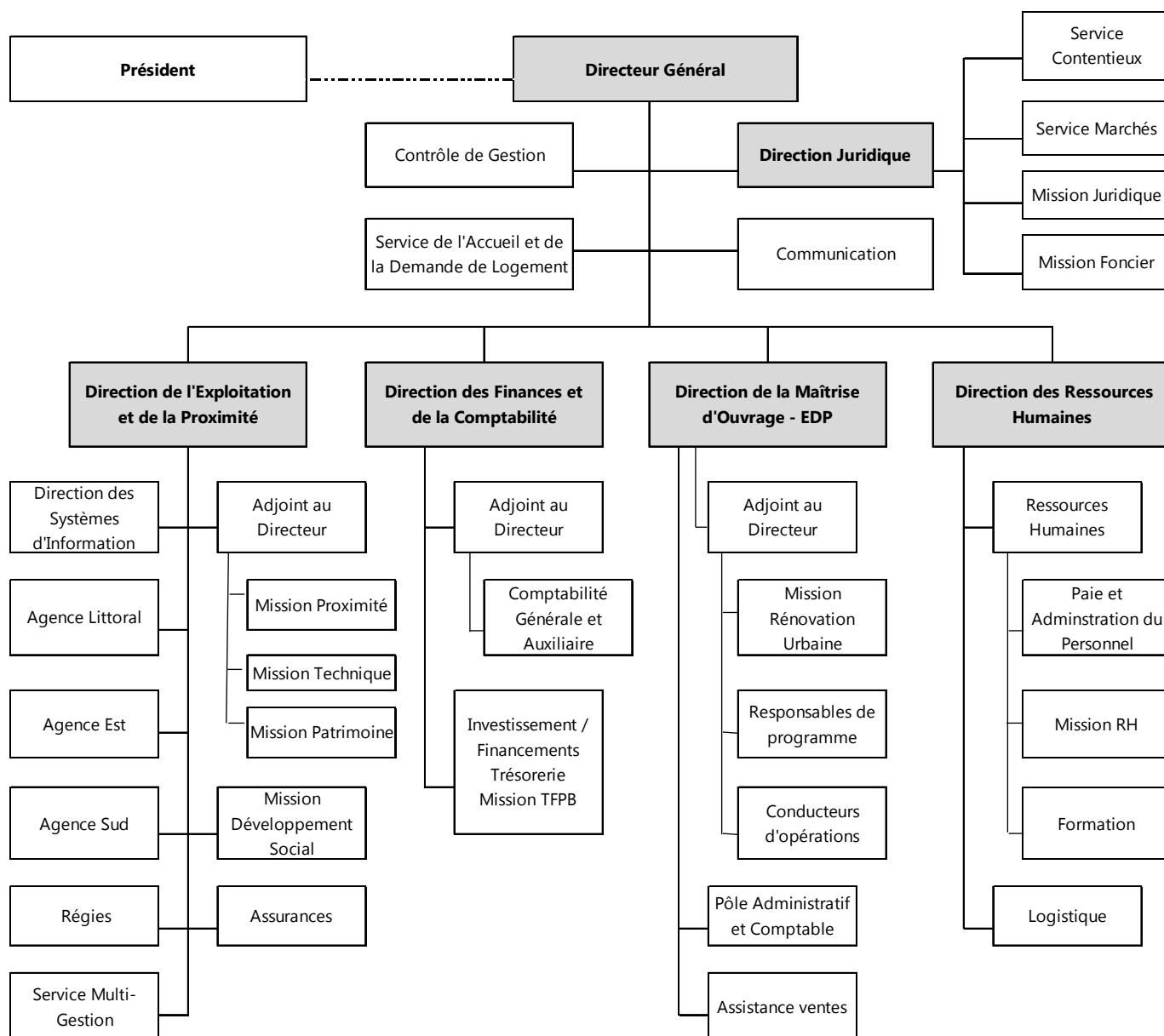
DIRECTEUR GÉNÉRAL :	Jean-Luc IVALDI
----------------------------	-----------------

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :	Ville de Marseille
---------------------------------------	--------------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 17 février 2016			
<i>En application de l'article R. 421-4 du CCH : 23 membres</i>			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	PADOVANI Patrick	Ville	Adjoint au Maire
Vice-président délégué	FRUCTUS Arlette	Ville	Adjointe au Maire
	NARDUCCI Lisette	Ville	Maire de secteur
	GILLES Bruno	Ville	Maire de secteur
	HOVSEPIAN Georges	Ville	Conseiller municipal
	BEAUVAL Yves	Ville	Conseiller municipal
	PREZIOSI Nora	Personnalité qualifiée Collectivité territoriale	Conseillère régionale
	GIBERTI Roland	Personnalité qualifiée Collectivité territoriale	Maire de Gémenos
	MERY Xavier	Personnalité qualifiée	Adjoint au Maire
	CORDIER Monique	Personnalité qualifiée	Adjoint au Maire
	MOSCATI François	Personnalité qualifiée	retraité
	SERVANT Danielle	Personnalité qualifiée	retraitee
	TOMMASINI Maxime	Personnalité qualifiée	Conseiller d'arrondissement
	CHAPPELLET Jean	CAF	retraité
	ELBAZ Jack	UDAF 13	retraité
	CORSO Martine	CIL	Préparatrice en pharmacie
	BOUAROUA Fathi	Ass Insertion	Directeur fondation Abbé Pierre
	TABBAGH Laurent	CGT	Technicien
	CARBONEL Christian	FO	cadre administratif APMH
Représentants des locataires	NENNA Louise	CNL	retraitee
	LAMBERTI Simon	CNL	retraité
	BARLE Josette	CGL	retraitee
	CHEKERDEMIAN Azniv	CLCV	retraitee

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31 décembre 2015	Cadres :	77	Total administratifs et techniques : 191
	Maîtrise :	63	
	Employés :	51	
	Gardiens :	93	Effectif total : 334
	Employés d'immeuble :	27	
	Ouvriers régie :	23	

7.2 ORGANIGRAMME GENERAL SIMPLIFIE DE L'ORGANISME



Source HMP : février 2016.

7.3 CHARGES RECUPERABLES

Organisme : HABITAT MARSEILLE PROVENCE
Date : 17/04/2016

Charges récupérables au titre de l'année 2014

patrimoine concerné par des ventes ou par des démolitions
Patrimoine dont le dossier des charges récupérables a été vérifié sur pièces

Charges constatées					Provisions				Charges constatées								
Code interne	Nom du programme	Commune	Groupe conventionné (ON)	Nombre de logements	Surface habitable en m ²	-2	-1	Charges générales réparties	Dont ascenseurs	Dont chauffage	Dont eau individuelle	Charges générales réparties	Dont ascenseurs	Dont chauffage	Dont eau individuelle	Date de régularisation	Charges constatées Provisions
222 LES CEDRES 1123		13013	OUI	49	2 286	23 411 €	22 988 €	6 290 €	- €	- €	- €	22 299 €	- €	- €	- €	31/10/15	355%
179 TRAVERSE DU TELEGRAPHE		13002	OUI	2	145	576 €	799 €	299 €	- €	- €	- €	1 007 €	- €	- €	- €	31/10/15	336%
31 FIL DE LIN		13015	OUI	44	1 720	34 712 €	34 056 €	9 680 €	- €	- €	- €	28 582 €	- €	- €	- €	31/10/15	295%
1271 RUE DES PETITES MARIES		13001	OUI	7	435	5 608 €	4 613 €	1 893 €	- €	- €	- €	4 888 €	- €	24 €	- €	31/10/15	258%
88 LES CEDRES		13013	OUI	279	23 100	383 503 €	353 822 €	136 510 €	- €	- €	- €	347 493 €	- €	- €	- €	31/10/15	256%
225 SALVATOR		13006	OUI	4	221	2 173 €	2 280 €	1 262 €	- €	- €	- €	2 734 €	- €	- €	- €	31/10/15	217%
140 RUE SAINTE ET FORTIA		13001	OUI	10	824	17 660 €	17 820 €	3 421 €	- €	261 €	- €	7 132 €	- €	146 €	- €	31/10/15	208%
1 ST JOSEPH		13014	OUI	73	5 247	93 167 €	94 650 €	26 406 €	- €	- €	- €	54 458 €	- €	- €	- €	31/10/15	206%
237 L'ESTIAQUE BLEUE		13016	OUI	16	1 074	4 326 €	5 122 €	4 451 €	- €	- €	- €	8 508 €	- €	- €	- €	31/10/15	191%
180 LA RUE DE L'ACADEMIE		13001	OUI	9	539	13 183 €	16 366 €	6 873 €	- €	- €	- €	12 870 €	- €	- €	- €	31/10/15	187%
85 LE PETIT SEMINAIRE		13013	OUI	189	11 752	196 685 €	207 440 €	107 537 €	- €	8 772 €	- €	193 754 €	- €	7 263 €	- €	31/10/15	180%
107 AV DE LA CAPELETTE		13010	OUI	4	250	1 778 €	1 917 €	1 232 €	- €	- €	- €	1 960 €	- €	- €	- €	31/10/15	159%
223 LES ULAS B		13013	OUI	33	1 927	11 232 €	12 488 €	12 083 €	- €	- €	- €	19 000 €	- €	- €	- €	31/10/15	157%
159 BD DE LA LIBERTE		13001	OUI	17	906	40 797 €	35 864 €	13 164 €	1 458 €	2 007 €	- €	19 997 €	1 482 €	782 €	- €	31/10/15	152%
100 BD LAMBERT		13013	NON	1	61	132 €	217 €	213 €	- €	- €	- €	322 €	- €	- €	- €	31/10/15	151%
111 RUE DANTON		13003	OUI	3	142	965 €	1 315 €	1 100 €	- €	- €	- €	1 653 €	- €	- €	- €	31/10/15	150%
219 RABE LAIS		13016	OUI	10	599	9 637 €	8 819 €	6 897 €	- €	427 €	- €	10 281 €	- €	550 €	- €	31/10/15	149%
232 RESIDENCE DAVSO		13001	NON	16	758	16 687 €	18 042 €	10 737 €	- €	1 618 €	- €	15 884 €	- €	1 196 €	- €	31/10/15	148%
186 LES JACINTHES		13014	OUI	17	1 255	13 280 €	14 071 €	17 883 €	- €	- €	- €	25 475 €	- €	- €	- €	31/10/15	143%
256 LES HAUTS DE ST JOSEPH		13014	OUI	49	3 193	54 545 €	55 192 €	49 649 €	- €	- €	- €	70 034 €	- €	- €	- €	31/10/15	141%
144 BD DE LA STATION		13014	OUI	1	87	355 €	465 €	407 €	- €	- €	- €	566 €	- €	- €	- €	31/10/15	139%
101 BD CASSONE		13016	OUI	1	92	398 €	477 €	452 €	- €	- €	- €	611 €	- €	- €	- €	31/10/15	135%
147 HERODOTE		13013	OUI	37	3 607	61 438 €	69 995 €	44 081 €	- €	- €	- €	59 626 €	- €	- €	- €	31/10/15	135%
105 204 BD CASANOVA		13014	OUI	1	123	448 €	848 €	465 €	- €	- €	- €	604 €	- €	- €	- €	31/10/15	130%
150 146 BD CASANOVA		13014	OUI	1	101	390 €	416 €	458 €	- €	- €	- €	582 €	- €	- €	- €	31/10/15	127%
104 RUE BARSOITI		13003	OUI	1	92	521 €	759 €	685 €	- €	- €	- €	857 €	- €	- €	- €	31/10/15	125%
13 ST LOUP		13010	OUI	217	8 490	68 847 €	67 397 €	66 372 €	- €	- €	- €	82 411 €	- €	- €	- €	31/10/15	124%
151 CHEMIN DE LA PELOUQUE		13016	OUI	2	162	799 €	932 €	758 €	- €	- €	- €	933 €	- €	- €	- €	31/10/15	123%
188 BD CENTRAL		13014	NON	1	54	512 €	650 €	604 €	- €	- €	- €	738 €	- €	- €	- €	31/10/15	122%
146 BD DE LA LOUISIANE		13014	OUI	1	80	516 €	605 €	608 €	- €	- €	- €	742 €	- €	- €	- €	31/10/15	122%
97 LA REMAUDE		13013	OUI	107	7 059	123 140 €	161 859 €	110 381 €	- €	- €	- €	134 069 €	- €	- €	- €	31/10/15	121%
141 279 RUE ST PIERRE		13005	OUI	4	313	2 027 €	2 241 €	1 861 €	- €	- €	- €	1 382 €	- €	- €	- €	31/10/15	74%
109 LE PERCY		13008	OUI	85	5 920	95 742 €	86 318 €	109 844 €	- €	- €	- €	80 839 €	- €	- €	- €	31/10/15	74%
247 LES HAUTS DE ST JEAN		PORT DE BOC	OUI	3	261	1 432 €	785 €	1 250 €	- €	- €	- €	894 €	- €	- €	- €	31/10/15	72%
228 ENTE		AIX EN P.	OUI	116	2 714	16 786 €	10 192 €	18 191 €	- €	- €	- €	12 634 €	- €	- €	- €	31/10/15	69%
199 RUE DISLY		13005	OUI	11	562	7 243 €	5 391 €	7 797 €	- €	- €	- €	5 027 €	- €	- €	- €	31/10/15	64%
189 LE JEAN MICHEL		ROQUEJAIRE	OUI	1	120	973 €	1 037 €	331 €	- €	- €	- €	182 €	- €	- €	- €	31/10/15	55%
167 53 BD DES CRENEAUX		13015	OUI	1	98	364 €	315 €	549 €	- €	- €	- €	238 €	- €	- €	- €	31/10/15	43%
234 LES CRAUX		GENEVOS	OUI	32	2 419	5 906 €	5 123 €	6 248 €	- €	- €	- €	3 172 €	- €	- €	- €	31/10/15	51%

7.4 TABLEAU DES SANCTIONS CONCERNANT LES INFRACTIONS AUX REGLES D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

Nombre de dossiers étudiés : 156

Nombre de dossiers irréguliers constatés : 9

Sanction financière maximale (art. L. 342-14 du CCH) : 59 382 €

Programme	N° Logt	Numéro unique	Date décision CAL	Date signature du bail	Financement	Irrégularité constatée	loyer mensuel (€)	Sanction pécuniaire maximale (€)
BENOIT MALON	0052	013071518551711377	10/11/15	30/11/15	PLA FTS	Dépassement des plafonds PLAI de 5%	214	3 852
BENOIT MALON	0054	013081206838711405	22/10/14	04/11/14	PIA 3*	Dépassement des plafonds PLUS de 1% (conditions de dérogation non fournies)	375	6 750
LA BLANCARDE	0177	NC	21/11/12	05/04/13	SALLS	Absence numéro unique	230	4 140
LA GROTTÉ ROLLAND	0119	013011309895111377	06/03/13	27/05/13	PALULOS	Absence numéro unique	255	4 590
LA PLAGE	0049	013021516424711377	17/02/15	28/04/15	PLA neuf	Dossier incomplet présenté sans le compagnon (salarié de l'OPH) ; risque de dépassement des plafonds de ressources PLUS	535	9 630
LE BENGALÉ	0091	NC	27/09/13	22/10/13	PLA neuf	Absence numéro unique	590	10 620
LES CATALANS	0134	NC	01/08/12	16/08/12	SALLS	Absence numéro unique	314	5 652
LES JARDINS DE ST THYS	0023	013031308982311377	27/03/13	12/04/13	PIA 3*	Enregistrement SNE après la CAL	500	9 000
SAINT PIERRE	0075	NC	08/02/12	05/06/12	SALLS	Absence numéro unique	286	5 148

7.5 LISTE DES GROUPES SUR LA COMMUNE DE MARSEILLE DONT LES EFFECTIFS AFFECTES AU GARDIENNAGE ET A LA SURVEILLANCE SONT INSUFFISANTS

Code	Nom du programme	Nombre de logements	Individuels Collectifs /	Code postal	ZUS	Nombre total de gardiens	Nombre d'employés d'immeuble et ouvrier	Nombre de RGS / gardien superviseur	Equivalent temps plein par tranche de 100 logements	Déficit ETP
3	STE GENEVIEVE	339	C	13010		2,0	0,5	0,5	0,9	
7	LA MARINE BLEUE	787	C	13014	ZUS	4,0	1,0	1,0	0,8	-1
10	PAUL STRAUSS	207	C	13014	ZUS	1,0	1,0		1,0	
25	ST THEODORE	246	C	13013		1,0		0,5	0,6	-0,5
32	LES CATALANS	140	C	13007		0,9		0,2	0,8	
33	ST PIERRE	250	C	13005		1,0		0,4	0,6	-0,6
38	FRAIS-VALLON	1347	C	13013	ZUS	10,0	2,0	1,0	1,0	
52	CHARLES ROUGNY	205	C	13013	ZUS	1,0	0,5	0,5	1,0	
54	LE MASSALIA	184	C	13014	ZUS	1,0			0,5	
55	JEAN JAURES	440	C	13014	ZUS	3,0	1,0		0,9	
56	CHÂTEAU ST LOUP	300	C	13010		2,0	1,0		1,0	
67	LES CAILLOLS	340	C	13012		2,0		0,5	0,7	-0,5
92	ST PAUL	129	C	13013	ZUS	0,7		0,3	0,8	
94	LES LAURIERS	400	C	13013	ZUS	2,0	1,0	1,6	1,2	

Source : HMP décembre 2016

7.6 PROGRAMME DE LA VISITE DE PATRIMOINE

Echantillonnage : 5 929 logements familiaux et 2 foyers représentant 40 % du parc total.

Code	Nom du programme	Code Postal	ZUS ZRR	Nature opération	Financement	Logts collectifs	Logts individuels	Année mise en service
1	ST JOSEPH	13014	ZUS	N	Palulos	73	0	1957
3	STE GENEVIEVE	13010		N	Acc_Cad	339	0	1961
7	LA MARINE BLEUE	13014	ZUS	N	Salls	787	0	1958
38	FRAIS-VALLON	13013	ZUS	N	Salls	1347	0	1964
46	LES OLIVIER B	13013	ZUS	N	Palulos	170	0	1968
50	ST BARTHELEMY	13014	ZUS	N	Palulos	420	0	1969
55	JEAN JAURES	13014	ZUS	N	Salls	440	0	1969
56	CHÂTEAU ST LOUP	13010		N	Palulos	300	0	1970
59	LES BLEUETS	13013	ZUS	N	Palulos	94	0	1971
60	LES LAVANDES	13013	ZUS	N	Palulos	94	0	1971
80	LE REFUGE	13002	ZUS	AA	Pla-Amel	31	2	1981
88	LES CEDRES	13013	ZUS	N	Palulos	279	0	1965
91	LA GROTTE ROLLAND	13008		N	Pla-Neuf	45	0	1984
91	LA GROTTE ROLLAND	13008		N	Palulos	270	0	1958
94	LES LAURIERS	13013	ZUS	N	Palulos	400	0	1965
97	LA RENAUDE	13013	ZUS	N	Palulos	107	0	1964
98	LES OLIVIER C	13013	ZUS	N	Salls	186	0	1968
113	RUE DES DOMINICAINES	13001	ZUS	AA	Pla-Amel	9	0	1991
123	RUE GUINTRAND	13002	ZUS	AA	Pla-Amel	15	0	1989
125	1 RUE ST THEODORE	13001	ZUS	AA	Pla-Amel	6	0	1990
126	9 RUE ST THEODORE	13001	ZUS	AA	Pla-Amel	8	0	1988
134	LES OLIVIER A	13013	ZUS	N	Palulos	277	0	1968
135	LES TREMBLES	13009		N	Pla-Neuf	67	0	1989
201	BENOIT MALON	13005		N	Pla-Neuf-HPE	58	0	1996
201	BENOIT MALON	13005		N	Pla-Neuf-FTS	11	0	1996
232	RESIDENCE DAVSO	13001	ZUS	N	Fin. Libre	16	0	1998
Foyer	VENTO MAI	13013	ZUS			55		1977
Foyer	FRAIS VALLON	13013	ZUS			49		1972

7.7 ANALYSE FINANCIERE

2- CALCUL DE L'AUTOFINANCEMENT NET PAR LES FLUX					
HMP	2010	2011	2012	2013	2014
+ Ventes d'immeubles	0	0	0	0	0
+ Transfert d'éléments de stocks en immobilisations (OP)	0	0	0	0	0
+ Produits des activités accession	0	0	0	0	0
- Achats terrains et variation de stocks terrains	0	0	0	0	0
- Travaux honoraires et frais annexes	0	0	0	0	0
+ Variation de stocks	0	0	0	0	0
FLUX ACCESSION	0	0	0	0	0
+ Produits activité prêteur	0	0	0	0	0
+ Produits financiers des prêts accession	1 393	165	6	0	0
- Intérêts payés sur prêts accession	0	0	0	0	0
FLUX PRETEUR	1 393	165	6	0	0
+ Loyers	53 123 720	53 790 155	54 793 893	54 756 032	55 571 425
+ Production immobilisée - Immeubles de rapport (Frais financiers externes)	0	0	0	0	0
+ Primes à la construction	0	0	0	0	0
+ Subventions d'exploitation diverses	211 285	222 458	361 261	829 321	777 082
+ Récupération des charges locatives	22 923 344	23 369 035	24 754 973	23 904 733	23 551 583
- Charges récupérables	-24 863 576	-24 832 044	-25 774 465	-26 505 255	-24 715 892
- Compte 0127 et 0134 - Loyers des baux à long terme et des concessions service public (SCM)	0	0	0	0	0
- Intérêts sur opér. locatives hors int. compensateurs	-4 715 617	-4 796 562	-5 735 665	-4 804 143	-4 651 496
- Minoration intérêts compensateurs (c/16883) (=c/6863 si c/7963 utilisé)	-991 920	-823 547	-735 693	-578 627	-319 724
FLUX LOCATIF	45 687 236	46 929 495	47 664 304	47 602 061	50 212 978
+ Production immobilisée	177 116	174 302	234 864	282 673	390 255
+ Autres prestations de services	0	0	20 455	193 056	62 733
+ Produits des activités annexes	762 867	798 482	864 430	953 829	1 053 732
FLUX PRODUCTIONS DIVERSES	939 983	972 784	1 119 749	1 429 558	1 506 720
+ Subventions d'exploitation	1 020 533	2 190 454	2 033 106	4 000 000	3 048 120
- Entretien courant NR	-2 350 675	-2 368 293	-2 361 648	-2 332 749	-2 303 561
- Gros entretien sur biens immobiliers	-7 720 038	-7 846 570	-8 512 823	-8 802 883	-9 003 938
- Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
FLUX MAINTENANCE DU PATRIMOINE	-9 050 180	-8 024 409	-8 841 365	-7 135 632	-8 259 379
- Achats stockés d'approvisionnements	33 544	21 367	-10 573	6 140	-26 543
- Achats non stockés de matières et fournitures	-686 331	-675 545	-643 583	-683 545	-828 829
- Autres charges relatives à l'exploitation	-2 012 387	-1 953 428	-1 952 704	-1 824 364	-1 970 455
- Autres travaux d'entretien	-584 131	-589 917	-531 301	-583 454	-574 709
- Autres charges externes	-3 472 044	-3 593 510	-3 434 977	-3 704 587	-3 942 727
- Autres impôts, taxes et versements assimilés	-6 079 306	-6 112 397	-6 003 910	-6 026 137	-6 444 846
CONSOMMATIONS DE TIERS	-12 800 655	-12 903 430	-12 577 048	-12 815 947	-13 788 109
- Impôts, taxes sur rémunérations	-998 059	-794 809	-777 603	-947 099	-1 020 926
- Salaires et traitements	-9 740 878	-10 240 132	-10 247 470	-11 123 891	-11 695 059
FLUX DE PERSONNEL	-10 738 937	-11 034 941	-11 025 073	-12 070 990	-12 715 985
+ Transfert de charges d'exploitation	93 528	125 281	132 421	133 255	115 367
+ Autres produits de gestion courante	2 957	1 084	240	3 323	342 147
- Pertes sur créances irrécouvrables	-359 774	-501 316	-1 092 983	-897 813	-523 277
- Charges diverses de gestion courante	-19 784	-20 443	-22 113	-18 740	-29 562
AUTRES FLUX D'EXPLOITATION	-283 073	-395 394	-982 435	-779 975	-95 325
+/- Résultat des opérations faites en commun	0	0	0	0	0
+ Autres produits financiers	0	0	0	0	0
+ Produits des participations	0	0	0	0	0
+ Autres intérêts et produits assimilés	415 668	821 871	1 679 406	1 490 639	1 241 455
+ Produits nets sur cessions de VMP	0	0	0	0	0
- Intérêts des autres opérations	-1 266	-1 004	-734	-455	-167
- Autres charges financières	-658	-589	-575 013	-964	0
+ Autres transferts de charges financières	0	0	0	0	0
FLUX FINANCIER	413 744	820 278	1 103 659	1 489 220	1 241 288
+ Transfert de charges exceptionnelles	0	0	0	0	0
+ Produits exceptionnels sur opérations de gestion	635 397	5 828 876	2 609 633	1 631 169	5 163 402
+ Autres produits exceptionnels	564 095	769 830	385 941	652 038	2 572 085
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion et autres	-1 496 072	-1 173 637	-2 036 974	-1 408 387	-982 747
- Autres charges exceptionnelles	-563 966	-787 833	-799 206	-982 095	-1 059 916
- Participation des salariés aux fruits de l'expansion	0	0	0	0	0
- Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
FLUX EXCEPTIONNEL	-860 546	4 637 236	159 394	-107 275	5 692 824
SOUS - TOTAL	13 308 965	21 001 784	16 621 191	17 611 020	23 795 012
FLUX REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS LOCATIFS A DEDUIRE (Hors RA) :	-8 245 367	-8 297 468	-7 481 568	-6 672 875	-8 042 104
AUTOFINANCEMENT NET	5 063 598	12 704 316	9 139 623	10 938 145	15 752 908
P.M. Chiffre d'Affaires (CA)	53 886 587	54 588 637	55 678 778	55 902 917	57 929 345
AUTOFINANCEMENT NET EN % DU CA	9,40%	23,27%	16,41%	19,57%	27,19%

COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2010 à 2014					
HMP					
RATIOS AU LOGEMENT	2010	2011	2012	2013	2014
P.M.: NOMBRE DE LOGEMENTS GERES (Hors Foyers)	15 266	15 182	14 984	14 954	14 721
FRAIS GENERAUX (SANS CHARGES PERSONNEL)	470	446	470	585	539
CHARGES DE PERSONNEL NR (hors personnel régie)	704	727	736	807	864
COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN ET HORS TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL)	1 174	1 173	1 206	1 392	1 403
ENTRETIEN COURANT (NR) COMPRIS REGIE	194	203	176	174	170
COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	1 367	1 377	1 381	1 566	1 573
GROS ENTRETIEN ET GROSSES REPARATIONS COMPRIS REGIE	562	566	582	602	618
TAXES FONCIERES NR	389	393	392	398	432
COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL AVEC TFPB	2 318	2 336	2 355	2 565	2 623
Total charges personnel comptabilisées (R+NR) par Lgt	974	1 015	1 043	1 140	1 195
Coût total maintenance NR (EC + GE + GR + Régie) par Lgt	756	770	757	776	788
Coût Total Régie (NR) par Lgt	96	97	32	31	20
Coût Total Personnel Régie (NR) par Lgt	0	0	0	0	0
POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES	2010	2011	2012	2013	2014
FRAIS GENERAUX					
Achats stockés approvisionnements	0	0	0	0	0
Variation de stocks approvisionnements	-33 544	-21 367	10 573	-6 140	26 543
Achats non stockés de matières et fournitures	686 331	675 545	643 583	683 545	828 829
Moins consommations de la Régie	-1 115 934	-1 124 013	-107 696	-106 998	-109 138
Moins amort. et frais généraux Régie	0	0	0	0	0
Travaux relatifs à l'exploitation	2 012 387	1 953 428	1 952 704	1 824 364	1 970 455
Crédit bail mobilier et immobilier	0	0	0	0	0
Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	584 131	589 917	531 301	583 454	574 709
Primes d'assurances	666 220	676 017	713 121	775 415	917 639
Rémunération d'intermédiaires et honoraires	794 805	676 035	788 023	765 204	908 242
Publicité, publications, relations publiques	104 900	73 544	98 950	101 568	77 988
Déplacements missions et réceptions	120 276	198 165	93 953	109 619	100 333
Redevances (SA)	0	0	0	0	0
Autres services extérieurs	1 785 089	1 969 749	1 740 930	1 952 781	1 938 525
Redevances et charges de gestion courante	19 784	20 443	22 113	18 740	29 562
Moins Autres productions immobilisées	-177 116	-174 302	-234 864	-282 673	-390 255
Ecart. de Récupération des Charges récupérables (+/-)	1 940 232	1 463 009	1 019 492	2 600 522	1 164 309
Corrections éventuelles à saisir avec son signe	-348 360	-343 719	-366 194	-359 506	-181 528
TOTAL FRAIS GENERAUX	7 039 201	6 632 451	6 905 989	8 659 895	7 856 213
IMPOTS ET TAXES					
Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	138 068	142 967	132 580	81 705	84 330
TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)	138 068	142 967	132 580	81 705	84 330
CHARGES DE PERSONNEL					
Personnel extérieur à la société	754	0	0	0	0
Moins Récup. de charges imput. à d'autres organ. HLM (SA)	0	0	0	0	0
Rémunérations	6 519 859	6 998 626	6 716 583	7 356 523	7 670 485
Charges sociales	3 221 019	3 241 506	3 530 887	3 767 368	4 024 574
Sur rémunérations	998 059	794 809	777 603	947 099	1 020 926
Participation des salariés	0	0	0	0	0
Moins total charges de personnel de la Régie	0	0	0	0	0
Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	10 739 691	11 034 941	11 025 073	12 070 990	12 715 985
Ajouter charges régie amélioration et divers non affectables	0	0	0	0	0
COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN	17 916 960	17 810 359	18 063 642	20 812 590	20 656 528
ENTRETIEN COURANT					
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	2 350 675	2 368 293	2 361 648	2 332 749	2 303 561
Dépenses assimilables à l'entretien courant	0	0	0	0	0
Plus charges de la régie affectables à l'entretien courant	608 182	721 146	269 484	267 795	197 977
TOTAL ENTRETIEN COURANT	2 958 857	3 089 439	2 631 132	2 600 544	2 501 538
COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	20 875 817	20 899 798	20 694 774	23 413 134	23 158 066
EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR					
Gros entretien sur biens immobiliers	7 720 038	7 846 570	8 512 823	8 802 883	9 003 938
Plus charges de la régie affectables au GE	856 112	746 586	204 406	198 709	92 689
Dépenses assimilables au GE	0	0	0	0	0
Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
Plus charges de la régie affectables aux GR	0	0	0	0	0
TOTAL GE + GR	8 576 150	8 593 156	8 717 229	9 001 592	9 096 627
COUT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL + EC + GE + GR + Régie)	29 451 967	29 492 954	29 412 003	32 414 726	32 254 693
TAXES FONCIERES					
Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	5 941 238	5 969 430	5 871 330	5 944 432	6 360 516
Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
TOTAL TFPB	5 941 238	5 969 430	5 871 330	5 944 432	6 360 516
COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB	35 393 205	35 462 384	35 283 333	38 359 158	38 615 209

1 - BILAN FONCTIONNEL					
HMP	2010	2011	2012	2013	2014
Capital et réserves (SA)	0	0	0	0	0
Dotations et réserves (OP)	19 565 063	24 220 308	28 482 450	36 436 035	38 640 573
Report-à-nouveau	29 054 517	33 087 678	41 742 922	49 793 129	65 121 691
Résultat de l'exercice	8 688 407	12 917 386	16 003 792	9 051 268	16 449 936
Situation nette	57 307 987	70 225 372	86 229 164	95 280 432	120 212 200
Subventions d'investissement	60 353 795	60 098 205	58 784 978	63 458 612	83 378 064
Provisions réglementées	8 481 831	8 481 831	8 481 831	8 481 831	0
Titres participatifs (SA)	0	0	0	0	0
Capitaux propres	126 143 613	138 805 408	153 495 973	167 220 875	203 590 264
Provisions pour risques et charges	17 635 943	19 659 377	19 924 830	20 830 246	20 876 372
Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	229 511 861	224 971 271	215 153 219	218 195 820	218 479 463
Emprunts et dettes financières (hors L.C.N.E, intérêts compensateurs et dépôts) compris emprunts accession	171 808 060	161 317 728	160 059 677	160 767 328	184 028 675
Dépôts et cautionnements reçus	3 022 671	3 035 029	3 046 876	3 035 137	3 071 613
Droits sur immobilisations	0	0	0	0	0
Emprunts et dettes financières diverses (Hors ICNE)	483 957	477 859	346 229	340 132	334 034
Intérêts compensateurs	2 885 144	2 061 597	1 664 138	1 085 511	765 787
Ressources stables	551 491 249	550 328 269	553 690 942	571 475 049	631 146 208
Immobilisations incorporelles (VB)	4 861 998	3 617 598	3 810 809	4 460 065	4 574 019
Immobilisations corporelles (VB)	473 634 762	484 209 682	469 341 890	474 208 161	472 822 661
Immeubles en Location-Vente	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours (VB)	24 663 718	6 775 036	9 096 993	15 549 211	26 822 943
Immobilisations d'exploitation	503 160 478	494 602 316	482 249 692	494 217 437	504 219 623
Immobilisations financières	18 360	18 360	18 360	18 360	18 360
Prêts accession	4 839	494	0	0	0
Autres prêts, dépôts et caution. versés (sans ICNE Actif)	59 226	50 989	65 166	58 566	52 566
Immobilisations financières	82 425	69 843	83 526	76 926	70 926
Autres actifs immobilisés (Charges à répartir hors intérêts compensateurs, primes de remboursement, indexations)	0	0	0	0	0
Charges différées: intérêts compensateurs	2 885 144	2 061 597	1 664 138	1 085 511	765 787
Fonds de roulement net global (FRNG)	45 363 202	53 594 513	69 693 586	76 095 175	126 089 872
Stocks d'approvisionnement et autres stocks	164 392	185 759	175 186	181 326	154 783
Fournisseurs débiteurs	374 390	313 873	617 222	2 137 955	510 947
Créances clients et locataires	12 414 053	12 477 534	12 701 747	12 650 565	13 250 512
Autres créances d'exploitation (avec ICNE Actif)	21 201 423	21 893 429	20 192 466	19 664 859	35 882 381
Charges constatées d'avance d'exploitation	4 517	4 725	2 046	2 046	9 227
Dépenses à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	0	0	0
Provisions d'actif circulant (Hors provisions financières)	-7 110 370	-7 534 059	-6 853 801	-6 978 563	-7 614 791
Actifs d'exploitation nets	27 048 405	27 341 261	26 834 866	27 658 188	42 193 059
Avances et acomptes reçus sur commandes	2 034 546	2 752 019	1 593 443	1 803 511	2 799 435
Dettes sur achats d'exploitation	6 431 768	4 497 261	8 448 375	6 023 873	5 543 246
Dettes fiscales et sociales	2 289 482	2 394 509	2 607 556	3 235 271	3 542 018
Produits constatés d'avance d'exploitation	0	0	4 688	4 688	298 069
Recettes à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	0	0	0
Emprunts accession relais et préfinancement, opérations d'aménagement	0	0	0	0	0
Dettes d'exploitation	10 755 796	9 643 789	12 654 062	11 067 343	12 182 768
Besoin de Fonds de Roulement d'Exploitation	16 292 609	17 697 472	14 180 804	16 590 845	30 010 291
Créances diverses	391 901	634 479	1 463 708	257 929	411 812
Charges constatées d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
Dépenses à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
Créances diverses Hors Exploitation	391 901	634 479	1 463 708	257 929	411 812
Dettes diverses sur immobilisations	3 730 346	3 339 904	3 065 989	3 825 487	3 637 682
Autres dettes diverses	0	0	0	0	0
Intérêts courus non échus (sauf compensateurs)	2 992 197	3 001 327	2 084 417	1 802 074	1 912 457
Produits constatés d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
Recettes à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
Différences d'indexation Passif	0	0	0	0	0
Dettes diverses Hors Exploitation	6 722 543	6 341 231	5 150 406	5 627 561	5 550 139
Besoin de Fonds de Roulement Hors Exploitation	-6 330 642	-5 706 752	-3 686 698	-5 369 632	-5 138 327
Besoin en Fonds de Roulement	9 961 967	11 990 720	10 494 106	11 221 213	24 871 964
Valeurs mobil. de placement (Nettes des provis. financières)	27 431 166	33 532 091	31 113 364	27 000 000	35 499 997
Disponibilités (Valeur nette)	7 970 070	8 071 702	28 086 119	37 873 964	65 717 910
Trésorerie active	35 401 236	41 603 793	59 199 483	64 873 964	101 217 907
Concours bancaires et soldes créditeurs de banque	0	0	0	0	0
Trésorerie passive	0	0	0	0	0
Trésorerie nette	35 401 236	41 603 793	59 199 483	64 873 964	101 217 907
RECAPITULATION EQUILIBRE FINANCIER DU BILAN	2010	2011	2012	2013	2014
Fonds de Roulement Net Global (A)	45 363 202	53 594 513	69 693 586	76 095 175	126 089 872
Ressource en Fonds de Roulement (B)	0	0	0	0	0
Besoin en Fonds de Roulement (B)	9 961 967	11 990 720	10 494 106	11 221 213	24 871 964
Trésorerie = FRN - BFR (A) - (B)	35 401 235	41 603 793	59 199 480	64 873 962	101 217 908
NOTA: SI LE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT EST NEGATIF, IL S'AGIT D'UNE RESSOURCE EN FONDS DE ROULEMENT QUI VIENT S'AJOUTER AU FONDS DE ROULEMENT NET POUR DONNER LA TRESORERIE					
P.M. MONTANT MOYEN DEPENSES MENSUELLES	8 528 459	8 144 621	8 248 995	8 334 831	8 847 136
FRNG EN MOIS DE DEPENSES	5,3 mois	6,6 mois	8,4 mois	9,1 mois	14,3 mois
FRNG PAR LOGEMENT GERE	2 972	3 530	4 651	5 089	8 565
PART DU FRN DANS LA TRESORERIE (%)	128%	129%	118%	117%	125%
TRESORERIE EN MOIS DE DEPENSES	4,2 mois	5,1 mois	7,2 mois	7,8 mois	11,4 mois

7.8 HYPOTHESES ET RESULTATS DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE

SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS- Simul FP/Emprunt n° 1- 2015 à 2024 - CGLLS TEST 4 le 04/03/2016

En k€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Loyers patrimoine de référence	55 724	57 392	57 518	58 438	59 373	60 323	61 289	62 269	63 266	64 278	65 306
Effets des cessions et démolitions		-107	-742	-1 473	-2 091	-2 547	-2 810	-2 918	-3 030	-3 133	-3 225
Impact des travaux immobilisés identifiés		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact des travaux immobilisés non identifiés		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers des opérations nouvelles		147	764	2 155	2 512	3 078	3 342	3 451	3 507	3 563	3 620
Loyers théoriques logements	55 724	57 432	57 540	59 120	59 794	60 854	61 821	62 802	63 743	64 708	65 701
Pertes de loyers / vacants	-2 469	-4 528	-4 090	-3 708	-3 457	-2 895	-2 511	-2 550	-2 589	-2 342	-2 378
Loyers quittancés logements	53 255	52 904	53 450	55 412	56 337	57 959	59 310	60 252	61 154	62 366	63 323
Redevances Foyers	417	419	423	427	432	436	440	445	449	454	458
Autres loyers	1 899	1 825	1 952	2 117	2 182	2 267	2 323	2 365	2 403	2 441	2 480
Total loyers	55 571	55 148	55 825	57 956	58 951	60 662	62 073	63 062	64 006	65 261	66 261
Production immobilisée	390	325	400	400	300	300	300	300	300	300	300
Autres produits	339	908	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Marges sur autres activités	2 009	1 392	1 293	1 137	1 159	1 181	1 203	1 226	1 250	1 274	1 298
Produits financiers	1 241	480	450	400	400	350	320	320	320	320	320
Produits courants	59 550	58 253	57 968	59 913	60 810	62 493	63 896	64 908	65 876	67 155	68 179
Annuités patrimoine de référence	-13 151	-13 198	-12 803	-12 465	-12 524	-12 731	-12 677	-11 777	-11 288	-10 479	-10 524
Effet des cessions et démolitions logts et foyers	0	0	158	155	152	150	147	145	143	140	138
Annuités des travaux immobilisés identifiés logts et foyers		-592	-1 215	-1 658	-1 778	-2 950	-4 336	-5 234	-5 522	-5 666	-7 787
Annuités des tx immobilisés non identifiés logts		0	-32	-183	-367	-562	-752	-953	-1 153	-1 364	-1 374
Annuités des opérations nouvelles logts et foyers		-252	-806	-1 555	-1 582	-2 242	-2 355	-2 563	-2 595	-2 628	-2 662
Annuités des renouvellements de composants		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Total annuités emprunts locatifs</i>	<i>-13 151</i>	<i>-14 042</i>	<i>-14 698</i>	<i>-15 706</i>	<i>-16 099</i>	<i>-18 335</i>	<i>-19 973</i>	<i>-20 382</i>	<i>-20 415</i>	<i>-19 997</i>	<i>-22 209</i>
Solde après annuités	46 399	44 211	43 270	44 207	44 711	44 158	43 923	44 526	45 461	47 158	45 970
TFPB	-6 361	-6 482	-6 604	-6 737	-6 914	-7 063	-7 235	-7 451	-7 676	-7 906	-8 146
Solde après annuités et TFPB	40 038	37 729	36 666	37 470	37 797	37 095	36 688	37 075	37 785	39 252	37 824
Maintenance courante	-4 836	-5 172	-4 975	-4 993	-5 127	-4 855	-4 913	-5 003	-5 079	-5 156	-5 236
Gros entretien	-9 004	-8 124	-8 079	-8 049	-8 045	-7 941	-7 974	-8 034	-8 077	-8 093	-8 229
<i>Maintenance du parc (y compris régie)</i>	<i>-13 840</i>	<i>-13 296</i>	<i>-13 054</i>	<i>-13 042</i>	<i>-13 172</i>	<i>-12 796</i>	<i>-12 887</i>	<i>-13 037</i>	<i>-13 156</i>	<i>-13 249</i>	<i>-13 465</i>
Solde après annuités TFPB et maintenance	26 198	24 433	23 612	24 428	24 625	24 299	23 801	24 038	24 629	26 003	24 359
Frais de personnel	-12 716	-12 520	-12 608	-12 713	-12 923	-13 246	-13 577	-13 916	-14 264	-14 621	-14 986
Correction régie d'entretien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais de gestion	-4 923	-5 100	-5 588	-5 677	-5 768	-5 861	-5 954	-6 050	-6 146	-6 245	-6 345
Charges non récupérées	-1 339	-1 806	-1 636	-1 483	-1 383	-1 158	-1 004	-1 020	-1 036	-937	-951
Intérêts des autres emprunts	0	-57	-52	-49	-45	-41	-37	-32	-30	-28	-27
Autres charges	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coût des impayés	-1 150	-849	-670	-695	-707	-728	-745	-757	-768	-783	-795
AUTOFINANCEMENT COURANT	6 070	4 101	3 058	3 811	3 799	3 265	2 484	2 263	2 385	3 389	1 255
<i>en % des loyers</i>	<i>10,9</i>	<i>7,4</i>	<i>5,5</i>	<i>6,6</i>	<i>6,4</i>	<i>5,4</i>	<i>4</i>	<i>3,6</i>	<i>3,7</i>	<i>5,2</i>	<i>1,9</i>
<i>Taux moyen de vacance</i>	<i>4,4</i>	<i>7,9</i>	<i>7,1</i>	<i>6,3</i>	<i>5,8</i>	<i>4,8</i>	<i>4,1</i>	<i>4,1</i>	<i>4,1</i>	<i>3,6</i>	<i>3,6</i>

POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison	60 662	63 495	49 470	41 910	29 687	16 531	11 823	12 432	13 301	10 276
Autofinancement exploitation courante	4 101	3 058	3 811	3 799	3 265	2 484	2 263	2 385	3 389	1 255
Eléments exceptionnels d'autofinancement	5 983	6 621	10 078	7 385	7 381	7 376	6 971	6 965	3 560	3 454
Affectation à la PGE	885	250	263	275	181	83	-21	-129	-243	-247
Produits nets de cession des actifs	2 796	1 598	1 785	1 710	1 737	1 765	1 793	1 822	1 440	1 350
Fonds propres investis en locatifs	-9 522	-24 119	-22 508	-24 486	-24 846	-15 775	-9 814	-9 601	-10 586	-10 716
Remboursements en capital emprunts non locatifs	-118	-123	-127	-132	-138	-143	-73	-51	-51	-50
Autres variations du potentiel financier	-1 292	-1 310	-862	-774	-736	-498	-510	-522	-534	-784
POTENTIEL FINANCIER fin d'exercice à la livraison	60 662	63 495	49 470	41 910	29 687	16 531	11 823	12 432	13 301	10 276
Provision pour gros entretien	16 985	16 100	15 850	15 587	15 312	15 131	15 048	15 069	15 198	15 441
Dépôts de garantie	3 072	3 071	3 062	3 123	3 126	3 104	3 117	3 111	3 106	3 102
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME à la livraison	80 719	82 666	68 382	60 620	48 125	34 766	29 988	30 612	31 605	28 819

Rappel des taux d'évolution en %	2 014	2015	2016	2017 à 2024
Taux d'inflation		1,60	1,60	1,60
Taux d'évolution d'ICC		1,60	1,60	1,60
IRL		1,60	1,60	1,60
Taux livret A	1,00	1,00	1,00	2,30

Autres hypothèses	
Plafonnement des loyers	Oui
Tx de prod. immob. construct. neuve	0,00
Tx de prod. immob. réhabilitation	0,00
Consommation des Fonds propres	Livraison

7.9 SIGLES UTILISES

AFL	Association Foncière Logement	OPH	Office Public de l'Habitat
ANAH	Agence nationale de l'habitat	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAF	Capacité d'AutoFinancement	PLS	Prêt Locatif Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention Locatives	PSLA	Prêt social Location-accession
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	RSA	Revenu de Solidarité Active
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	SCI	Société Civile Immobilière
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCIC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
CMP	Code des Marchés Publics	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SCP	Société Coopérative de Production
DALO	Droit Au Logement Opposable	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
FSL	Fonds de Solidarité Logement	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
GIE	Groupement d'Intérêt Economique	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
HLM	Habitation à Loyer Modéré	ZUS	Zone Urbaine Sensible
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale		